



Уполномоченный по правам человека в городе Москве

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

О ПРОБЛЕМЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ

Москва

2014

Оглавление

Специальный доклад.....	1
ПРИЛОЖЕНИЕ	45
Рекомендации по приобретению жилья	45

Специальный доклад

Как часто люди предаются раздумью об улучшении жилищных условий? Этот вопрос вполне можно назвать риторическим, поскольку, наверное, каждый человек в той или иной степени задумывается о том, как приобрести, увеличить или возможно даже уменьшить заветные квадратные метры.

Рынок недвижимости пестрит различного рода предложениями, которые могут удовлетворить спросы, даже самых притязательных граждан. Но, к сожалению, не все предложения одинаково честны и могут оставить приятные впечатления от значимой покупки.

Сегодня уже не являются новостью случаи выселения в судебном порядке граждан (добросовестных приобретателей) из собственных жилых помещений по искам государственных органов.

С прискорбием можно признать, добросовестные приобретатели квартир зачастую остаются один на один со своими жилищными проблемами, когда выясняется, что квартира, которую приобрели граждане, ранее принадлежала городу Москве и выбыла из собственности города на основании приватизации, признанной впоследствии незаконной.

С 2010 года указанная проблема находится на контроле Уполномоченного по правам человека в городе Москве (далее Уполномоченный) и освещена в докладах Уполномоченного за 2010-2012 годы. Все эти годы, представляя свой доклад в Московской городской Думе и ее комиссиях, Уполномоченный пытался привлечь внимание к указанной проблеме и неоднократно направлял в адрес Мэра и Правительства Москвы обращения о необходимости урегулирования сложившейся ситуации, которая усугубляется с каждым днем.

Между тем, несмотря на имеющиеся подвижки в этом направлении, к сожалению, проблема выселения добросовестных приобретателей в результате истребования жилья в собственность города Москвы, остается до сих пор злободневной.

Примечательно, что вопросы истребования имущества по виндикационным искам при признании сделки недействительной обсуждались и в дореволюционный и в советский периоды.

После известных публикаций профессора Б.Б. Черепашина с 1945 года было общепринято, что в указанных случаях добросовестный приобретатель

становится собственником имущества, а право собственности предыдущего собственника прекращается (Черепяхин Б.Б. «Труды по гражданскому праву»).

После принятия в 1994 году части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) данный вопрос снова стал обсуждаемым, что подтверждается рядом публикаций.*

Сегодня, гражданское законодательство закрепляет несколько вариантов защиты собственником или иным титульным владельцем своего права на утраченное имущество. В зависимости от того каким путем имущество выбыло из владения собственника, различают и правовые основания его возврата. В одних случаях он передает это имущество добровольно другим лицам на основании различных видов договоров (аренды, купли-продажи, пользования и др.), в других - имущество выходит из владения собственника помимо его воли.

Имущественные права можно защитить признанием договора по отчуждению имущества недействительным и применением последствий недействительной сделки (статьи 166 - 181 ГК РФ), а можно - предъявлением виндикационного иска (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, статьи 301, 302, 305 ГК РФ).

Статьи 301-302 ГК РФ определяют способ защиты права собственности путем принудительного истребования своего имущества из чужого незаконного владения (виндикация), включая добросовестного приобретателя с соответствующими ограничениями.

В основу статьи 302 ГК РФ, согласно которой собственник вправе истребовать имущество у добросовестного приобретателя, положен такой критерий истребования имущества, как отсутствие воли при выбытии имущества из владения собственника.

То есть в данном случае налицо выбытие имущества из владения собственника и это иск не владеющего собственника к владеющему не собственнику.

Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» (приложение № 2) установлено, что предъявлять иски к добросовестным приобретателям по статье 167 ГК РФ неправомерно. Требовать возврата имущества на основании статьи 167 ГК РФ собственник

* См. например: Монография К.И. Скловского «Собственность в гражданском праве»; Рахмилович В.А. «О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица)»; Сб. статей / Отв. ред. В.Н. Литовкин и В.А. Рахмилович «Проблемы современного права»; Витрянский В.В. «Недействительность сделок в судебно-арбитражной практике. Гражданский кодекс Российской Федерации. Проблемы, теория, практика»; Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского «Договорное право. Общие положения»; Е.А. Суханов (Гражданское право: Учебник: В 4 т.)

может только у недобросовестного приобретателя. Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело право его отчуждать, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Вместе с тем добросовестность приобретателя является одним из условий, учитывающихся при разрешении имущественных споров, в том числе в случаях истребования в судебном порядке жилья у добросовестных приобретателей.

Ключевым для защиты прав добросовестного приобретателя является положение, сформулированное Конституционным Судом Российской Федерации в ряде актов, согласно которому судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

Как следует из анализа обращений и судебных документов, имеющих отношение к обозначенной проблеме, поступивших в аппарат Уполномоченного, в ряде случаев жилые помещения из собственности города Москвы выбывали в результате приватизации, впоследствии признанной незаконной, то есть при заключении жилищными органами (в настоящее время Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы) договора передачи жилого помещения с лицом, предоставившим подложные документы. Таким образом, являясь участником сделки, жилищные органы от имени города Москвы выражали свою волю на отчуждение данного имущества из собственности города Москвы. Из изложенного можно заключить, что выбытие имущества из собственности города Москвы под влиянием пороков воли, вызванных воздействием заблуждения, обмана, все же содержит волю, тогда как статья 302 ГК РФ четко определяет необходимость отсутствия воли вовсе. Более того, сделки по приватизации заключались государством в лице его должностных лиц, в обязанность которых входило обеспечение проведения необходимых проверок и чистоты сделки. Неисполнение этой обязанности порождает ответственность государства и не может стать основанием для возложения бремени последствий сделки на добросовестных приобретателей.

К сожалению, судебная практика по спорам данного вида не носит единообразного характера, и нередко по однотипным ситуациям выносятся различные решения, причем в основном в пользу государственных органов.

Выбытие имущества из собственности субъекта Российской Федерации города Москвы в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее – ДЖПиЖФ) на основании незаконной приватизации (договора соцнайма, мены и др.) зачастую расценивается судами как свидетельство отсутствия воли жилищных органов на отчуждение имущества.

В вопросе истребования имущества путем предъявления виндикационного иска при установлении наличия либо отсутствия воли собственника на передачу владения иному лицу, полагаю необходимым в первую очередь учитывать существующую правовую позицию, сформулированную в постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Высшего арбитражного суда, а также Европейского Суда по правам человека о том, что недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о выбытии этого имущества из владения передавшего его лица помимо его воли.

Вопрос, связанный с виндикацией жилых помещений, являлся предметом рассмотрения Европейского суда по правам человека при рассмотрении жалобы С.Гладышевой № 7097/10, и отражен в его постановлении от 6 декабря 2011 года по делу «Гладышева против Российской Федерации» (приложение № 3).

В данном деле Европейский суд сформулировал ряд правовых позиций, идущих вразрез с решениями судов общей юрисдикции Российской Федерации, а также с действиями ДЖПиЖФ при выборе способов защиты нарушенного права.

История семьи Гладышевой С.М.

«В силу сложившихся обстоятельств, я стала жертвой от действий сотрудников ДЖПиЖФ, которые втянули меня и моего несовершеннолетнего сына в судебные гражданские и уголовные тяжбы, которые длятся с 2008 года.

На законных основаниях мною была куплена квартира в Москве в 2005 году, я четвертый собственник. Предыдущие сделки были оформлены по всем правилам нашего законодательства. На протяжении трех лет мы спокойно проживали в данной квартире, пока не получили повестку в суд от ДЖПиЖФ, который обратился в суд с иском о признании всех сделок с квартирой недействительными и выселении. Как выяснилось, сделка по приватизации квартиры была проведена на основании утерянного паспорта, после чего квартиру несколько раз перепродали. С 2008 года ДЖПиЖФ через суды законными и незаконными способами отнимает у матери одиночки единственное жилье и выселяет меня и ребенка на улицу. Вследствие выселения нас на улицу правоохранительные органы пытались отнять у меня единственного сына.

Несмотря на признание меня судом добросовестным приобретателем, наличие мошеннических действий со стороны ДЖПиЖФ и другие имеющие значение для правильного разрешения дела обстоятельства судом было принято решение о нашем выселении.

Мною была подана индивидуальная жалоба в Европейский Суд по правам человека. Постановлением Европейского Суда по правам человека от 6 декабря 2011 года была удовлетворена моя жалоба, признано нарушение моих прав согласно ст. 8 Конвенции, ст. 1 Протокола № 1 к ней и предписано Российской Федерации обеспечить полное восстановление права собственности на квартиру и отмену распоряжения о моем выселении. Виновниками произошедшего, страбургские судьи сочли исключительно чиновников государственных органов, которые оформляли процедуру приватизации и должны были выявить факт подделки документов».

Данные по делу (справка):

- ✓ 19.11.2004 – регистрация Е. как члена семьи нанимателя (жены) в спорное жилое помещение на основании поддельного свидетельства о браке с М. (наниматель квартиры)
- ✓ 22.11.2004 – умер наниматель М.
- ✓ 30.03.2005 – приватизация спорного жилого помещения в собственность Е.
- ✓ 23.05.2005 – договор купли-продажи между Е. и В.

- ✓ 28.09.2005 – договор купли-продажи между В. и Гладышевой С.М.
- ✓ 24.06.2008 – сообщение Управления ЗАГС г. Калуги об отсутствии актовой записи о регистрации брака между М. и Е. в ДЖПиЖФ, после чего последовало обращение в суд с иском о признании договора передачи жилого помещения недействительным, свидетельства о государственной регистрации недействительным, истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения Гладышевой С.М., признании права собственности г. Москвы на жилое помещение, выселении Гладышевой С.М. и несовершеннолетнего Гладышева Н.Г. из жилого помещения
- ✓ 09.07.2009 – решение Черемушкинского районного суда города Москвы о признании договора передачи жилого помещения недействительным, истребовании жилого помещения из незаконного владения Гладышевой С.М., признании права собственности г. Москвы на жилое помещение, выселении Гладышевой С.М. и несовершеннолетнего Гладышева Н.Г. из жилого помещения
- ✓ 13.05.2010 – кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда об оставлении без изменения решения Черемушкинского районного суда города Москвы от 09.07.2009
- ✓ 30.08.2011 – определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации (об отмене вышеназванных судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции)
- ✓ 06.12.2011 - постановление Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против Российской Федерации»
- ✓ 10.02.2012 - решение Черемушкинского районного суда города Москвы об отказе в удовлетворении исковых требований ДЖПиЖФ об истребовании жилья и выселении и признании за Гладышевой С.М. права собственности на жилое помещение

Выдержки из решений судов:

1) выдержки из решения Черемушкинского районного суда города Москвы от 09.07.2009:

«Поскольку договор передачи квартиры от 30 марта 2005 года признается судом недействительной сделкой, квартира подлежит истребованию от добросовестного приобретателя, суд полагает необходимым признать права собственности города Москвы на спорную квартиру».

2) выдержки из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2011:

«... юридически значимыми обстоятельствами по делу об истребовании имущества являются, в частности, обстоятельства, связанные с установлением факта выбытия имущества из владения собственника помимо его воли».

«... выводы суда, изложенные в решении, не мотивированы, доказательства, на основании которых сделан вывод о том, что спорное имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, не приведены».

«Судебными инстанциями не принято во внимание, что вселение Е. в спорное жилое помещение, ее регистрация в нем, заключение договоров социального найма, передачи жилья в собственность и государственная регистрация права собственности Е. на данное жилое помещение осуществлялись уполномоченными государственными органами, которые обязаны проверять представленные гражданами документы для совершения соответствующих действий».

«... признавая права собственности города Москвы на спорную квартиру и указывая на то, что это имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, суд не учел, что переход права собственности состоялся посредством передачи жилого помещения из собственности г. Москвы в собственность Е., то есть, сам истец являлся участником оспариваемой сделки, в результате которой спорная квартира выбыла из его владения, и выразил свою волю на ее отчуждение в пользу Е.».

3) выдержки из решения Черемушкинского районного суда города Москвы от 10.02.2012:

«Договором социального найма ДЖПиЖФ города Москвы в добровольном порядке предоставил спорное жилое помещение в бессрочное возмездное владение и пользование Е. 30 марта 2005 года.

Предоставляя Е. спорное жилое помещение по договору социального найма Е., ДЖПиЖФ города Москвы мог и должен был узнать о причинах выбытия предыдущего нанимателя М., основаниях вселения Е., ее жилищных правах на указанное жилое помещение. Однако надлежащим образом ДЖПиЖФ города Москвы указанные обстоятельства не проверил, и, предоставив квартиру в пользование Е., сам лишил город Москву владения указанным жилым помещением.

Суд, критически относится к доводам истца о том, что ДЖПиЖФ города Москвы не должен был проверять сведения о выбытии М. из спорного жилого помещения и основания вселения Е. в спорное жилое помещение, поскольку согласно постановления Правительства Москвы от 23 апреля 2002 года №

310-ПП, ДЖПиЖФ города Москвы должен был осуществлять контроль за исполнением жилищного законодательства, что в данном случае было сделано ненадлежащим образом».

Позиция Европейского суда отраженная в указанном выше постановлении в том числе сводится к следующему: «...любое вмешательство в имущественное право должно в дополнение к законности и наличию законной цели также удовлетворять требованию пропорциональности. Как неоднократно указывал Европейский суд, должно быть установлено справедливое равновесие между требованием общего интереса сообщества и требованиями защиты основных прав лица, и установление такого равновесия присуще всей Конвенции. Требуемое равновесие не будет установлено, если на заинтересованное лицо возлагается индивидуальное и чрезмерное бремя...» (пункт 77).

Отмечая, что право собственности заявителя на квартиру было признано недействительным в связи с мошенничеством в рамках процедур, в соответствии с которыми квартира была приватизирована третьим лицом, после обнаружения подложных документов, Европейский суд акцентировал внимание на том, что «... данные процедуры проводились официальными органами в осуществление полномочий государства...» (пункт 78).

Европейский суд отметил, что факт подделки документов мог быть установлен на стадии решения вопросов о регистрации Е. по месту жительства и приватизации спорной квартиры.

По мнению Европейского суда, «...ничто не препятствовало властям, ответственным за регистрацию, социальный наем и приватизацию Е., в установлении подлинности ее документов до удовлетворения ее заявлений. К исключительной компетенции государства относятся определение условий и порядка отчуждения своего имущества в пользу лиц, которых оно считает имеющими на него право, и контроль соблюдения этих условий. Кроме того, дальнейшие сделки в отношении квартиры также требовали легализации государством, в данном случае Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, процедуры, специально направленной на повышение безопасности собственника. При таком количестве регулятивных органов, обеспечивающих чистоту титула Е., ни заявительница, ни иное третье лицо - покупатель квартиры - не должны были оценивать риск прекращения права собственности в связи с недостатками, которые должны были быть устранены в рамках процедур, специально введенных в этих целях. Упущение властей не могло оправдать последующие санкции против добросовестного приобретателя данного имущества» (пункт 79).

Кроме того, Европейский суд указал, что «... риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и

ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица...» (пункт 80).

Таким образом, Европейский суд заключил, что **«...лишение заявительницы права собственности возложило на нее чрезмерное индивидуальное бремя и что публичный интерес не являлся для этого достаточным оправданием» (пункт 80).**

В результате, постановлением Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против Российской Федерации» было признано, что государством допущено нарушение прав заявительницы согласно статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, статье 1 Протокола № 1 к ней.

Однако, несмотря на официальное уведомление государственных структур, в том числе города Москвы, а также судебной системы о применении на практике данного постановления, вынесение Верховным Судом Российской Федерации постановления № 21 от 27 июня 2013 года «О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней» (далее – Постановление № 21) (приложение № 4) судами города Москвы по делам, аналогичным делу Гладышевой, до сих пор выносятся решения без учета правовой позиции Европейского Суда, содержащейся в постановлении по делу Гладышевой, противоречащие Конвенции о защите прав человека и основных свобод, Федеральному закону «О ратификации Конвенции о защите прав человека и основных свобод и Протоколов к ней» и нарушающие права добросовестных приобретателей.

Процент решений, по указанной категории дел, вынесенных в Московском регионе в пользу граждан – добросовестных приобретателей является незначительным.

Одной из получивших широкую огласку через телевидение стала история семьи Пестиных В.А. и С.В.

История семьи Пестиных В.А. и С.В.

В 2007 году семья Пестиных приобрела квартиру по договору купли-продажи. В 2012 году ДЖПиЖФ города Москвы обратился в суд с иском о выселении, в обоснование своих требований ДЖПиЖФ было заявлено, что данное жилое помещение выбыло из собственности города Москвы в результате мошеннических действий третьих лиц при осуществлении приватизации. Как было установлено приговором Чертановского районного суда города Москвы от 21 июля 2011 года по уголовному делу о мошенничестве с квартирами, данное жилое помещение находилось в муниципальной собственности, нанимателем была У., умершая 3 июля 2007 года. От имени У. 5 апреля 2007 года без ее ведома была изготовлена доверенность на приватизацию и продажу квартиры. 26 апреля 2007 года в ДЖПиЖФ мошенниками было подано заявление на приватизацию и в этот же день была заключена сделка по приватизации, а позже был оформлен поддельный договор купли-продажи между У. и одним из мошенников. После чего квартира еще несколько раз меняла собственников и в результате ее приобрела семья Пестиных, неосведомленная о мошеннических действиях с квартирой. По результатам рассмотрения гражданского дела по иску ДЖПиЖФ, Нагатинский районный суд города Москвы пришел

к выводу о том, что иск ДЖПиЖФ удовлетворению не подлежит.

Данные по делу (справка):

- ✓ 05.04.2007 – поддельная доверенность от имени У. (нанимателя жилого помещения)
- ✓ 26.04.2007 – на основании поддельной доверенности подано заявление на приватизацию, заключен договор передачи жилого помещения на собственность У.
- ✓ 30.05.2007 – поддельный договор купли-продажи между У. и К.
- ✓ 06.06.2007 – регистрация договора купли-продажи в Росреестре
- ✓ 03.07.2007 – умерла У.
- ✓ договор купли-продажи квартиры между К. и А.
- ✓ 08.10.2007 – договор купли-продажи квартиры между А. и С.
- ✓ 21.12.2007 – договор купли-продажи квартиры между С. и Пестиной В.А.
- ✓ 21.07.2011 – приговор Чертановского районного суда города Москвы в отношении К.
- ✓ 10.07.2012 – иск ДЖПиЖФ об истребовании квартиры и выселении Пестиных
- ✓ 23.11.2012 – решение Нагатинского районного суда города Москвы в пользу Пестиных

Выдержки из решения

Нагатинского районного суда города Москвы от 23.11.2012:

«По смыслу закона, для применения виндикации в рассматриваемой ситуации следует установить факт выбытия имущества из владения собственника помимо воли. Судом установлено и сторонами не оспаривается, что договор приватизации квартиры, заключенный от имени У. с ДЖПиЖФ по г. Москве 26 апреля 2007 года является ничтожным, поскольку заключен от имени У. по поддельной доверенности, что установлено приговором суда.

Однако, как следует из регистрационного дела на спорную квартиру, заявление на приватизацию было подано в ДЖПиЖФ по городу Москве 26 апреля 2007 года, в этот же день заключен договор приватизации.

Согласно п. 2.30 постановления Правительства Москвы от 26 сентября 2006 года № 737-ПП, действовавшего на момент заключения договора приватизации, в качестве основных задач и функций Департамента, в частности, установлены контрольные функции по соблюдению подразделениями Департамента и подведомственными Департаменту организациями, учредителем которых является г. Москва, жилищного законодательства, в том числе, в части предоставления жилых помещений, приватизации, обмена, вселения в жилые помещения, находящиеся в собственности города Москвы.

Договором передачи квартиры в собственность в порядке приватизации ДЖПиЖФ по городу Москве добровольно передал спорное жилое помещение в собственность У.

Кроме того, указанным постановлением Правительства города Москвы функция проверки документов, представляемых для заключения договора приватизации, лежит на ДЖПиЖФ.

Однако, как следует из материалов регистрационного дела, никакая проверка по предъявленным документам не проводилось, и договор приватизации был заключен в тот же день, когда от имени У. мошенники обратились с заявлением о приватизации».

«Удовлетворение иска ДЖПиЖФ в рассматриваемой ситуации будет означать полную защиту интересов города Москвы, без учета положений основного закона Российской Федерации об обязанности государства защищать человека, являющегося, как провозглашено Конституцией Российской Федерации, высшей ценностью.

Суд принимает во внимание, что семья Пестиных с несовершеннолетним ребенком-инвалидом не имеет иного места жительства, кроме спорной квартиры. Приобретая указанную квартиру, Пестины не имели и не могли иметь представления о последствиях приобретения спорного объекта недвижимости, выбывшего из муниципальной собственности в результате преступных действий третьих лиц, а также наличие у субъекта Российской Федерации возможностей защиты нарушенного права, не связанных с лишением Пестиных единственного места жительства».

Тем же судом позднее было вынесено аналогичное решение в отношении семьи К., которым учтены все имеющиеся требования законодательства, включая Конституцию Российской Федерации и международные акты.

Выдержки из решения Нагатинского районного суда города Москвы от 10.10.2013 по иску ДЖПиЖФ об истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности, признании права собственности, выселении

«В ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу о том, вследствие недобросовестных действий лиц, действовавших от имени К.А.М., при заключении договора приватизации, потерпели обе стороны - город Москва и К.М.В. Ни истец, ни ответчики не знали и не могли знать, что квартира выбыла из владения одного помимо его воли и приобретена другим у лица, которое не имело нрава ее отчуждать.

Однако в ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу о том, что ответчица К.М.В. является добросовестным приобретателем квартиры, и последняя является единственным местом жительства ее семьи».

«Признание высшей ценности прав и свобод человека означает приоритет прав и свобод человека в деятельности всех органов государства, их ориентацию на права и свободы.

Удовлетворение иска ДЖПиЖФ в рассматриваемой ситуации будет означать защиту интересов г. Москвы, без учета положений основного закона Российской Федерации об обязанности государства защищать человека, являющегося, как провозглашено Конституцией РФ, высшей ценностью.

Несмотря на то, что собственник, утративший имущество, обладает правом на vindикацию у добросовестного приобретателя в соответствии со ст. 302 ГК РФ, суд принимает во внимание, что у субъекта РФ – города Москвы имеются иные способы, предусмотренные гражданским законодательством для защиты своих интересов не в ущерб собственным интересам, в частности, предусмотренные ст. 1064 ГК РФ путем предъявления требований непосредственно к лицу, заключившего от имени К.А.М. договор приватизации, поскольку его данные известны и находятся в материалах дела, учитывая, что указанное лицо, действуя по доверенности, зная о смерти К.А.М. и прекращении срока действия доверенности, при заключении договора явно злоупотребило правами. При этом права и интересы добросовестного покупателя не будут ущемлены».

«Признание прав и свобод человека и гражданина непосредственно действующими означает, что эти права реально принадлежат человеку независимо от того, конкретизированы ли они в текущем законодательстве или нет, и он может защищать их всеми способами, не запрещенными законом, руководствуясь Конституцией Российской Федерации, ссылаясь на нее. В многообразии законодательных и иных нормативно-правовых актов государства приоритет принадлежит правам и свободам человека и гражданина, которые должны выступать главным ценностным ориентиром правоприменительной практики.

При использовании предоставленных законодательством Российской Федерации прав, применяя законы, все органы и должностные лица в соответствии со ст. 18 Конституции Российской Федерации, должны в первую очередь руководствоваться интересами обеспечения и защиты прав и свобод человека и гражданина.

В соответствии с ч.ч.1,2 ст. 40 Конституции Российской Федерации, каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище.

Суд принимает во внимание, что в спорной квартире проживает инвалид 2 группы бессрочно Т., проживающие в квартире не имеют иного места жительства, кроме спорной квартиры. Приобретая указанную квартиру, К.М.В. не имела и не могла иметь представления о последствиях приобретения спорного объекта недвижимости, выбывшего из муниципальной собственности в результате незаконных действий третьих лиц, а также наличие у субъекта РФ иных возможностей защиты нарушенного права, не связанных с лишением К-х и Т. единственного места жительства».

«Требования истца об истребовании имущества из чужого незаконного владения заявлены последним по принципу vindикации, т.е. применения последствий недействительности ничтожной сделки, с учетом положений Постановления Конституционного суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П.

При этом, в соответствии со ст. 181 ГК РФ, срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. **Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки,** в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Поскольку договор приватизации был заключен непосредственно работником ДЖПиЖФ по городу Москве, и в тот же день – 24 декабря 2004 года зарегистрирован, т.е. исполнен, ДЖПиЖФ знал о его исполнении еще 24 декабря 2004 года, таким образом, срок исковой давности для применения последствий ничтожной сделки в виде vindикации истек 24 декабря 2007 года».

Но в большинстве случаев, которые находились в поле зрения Уполномоченного, судебные решения были вынесены не в пользу граждан – добросовестных приобретателей.

История семьи Николаевых

«В 2005 году после смерти родителей мы с братом разменяли 3-х комнатную квартиру, и я с дочкой 11 лет переехала в 2-х комнатную квартиру площадью 37 кв. м. Сделка проводилась агентством «Инком недвижимость», документы все были проверены, препятствий к сделке не было.

Через 2 месяца я узнала, что с квартирой были произведены незаконные действия. В 2003 г. после смерти законных нанимателей квартиры (мать и сын) квартиры в течение 1,5 лет не распределялась очередникам. В феврале 2005 г. в ней была зарегистрирована женщина с ребенком по ксерокопии поддельного решения суда, позже в деле обнаружено и поддельное свидетельство о браке. Также в феврале 2005 г. с ней заключен договор социального найма. В октябре 2005 г. оформляется новый договор, где в качестве основания указан ордер, умерших в 2003 г. законных нанимателей. В тот же день был оформлен договор передачи квартиры в собственность. Сотрудники ДЖПиЖФ признают, что процедура заключения договоров была нарушена, но ответственность за это никто не несет.

Сразу после переезда в новую квартиру в начале 2006 г. я была приглашена в качестве свидетеля для дачи показаний по уголовному делу по факту подделки документов в 2005 г. С тех пор, вот уже 8 лет, моя жизнь подчинена только одной цели — не быть выселенной с ребенком на улицу. Другие жизненные интересы отступили на второй план. Все время, здоровье, деньги уходило на решение единственной задачи — не стать бомжом.

9 октября 2009 года Никулинский районный суд города Москвы удовлетворил требования ДЖПиЖФ и вынес решение о нашем выселении из квартиры. Мы обжаловали это решение, как содержащее фактические ошибки и противоречащее уже вступившему в силу решению суда от 20 марта 2008 года. Однако решение было оставлено без изменений. В 2010 году мы подали жалобу в Европейский Суд по правам человека.

Таким образом, в результате многочисленных нарушений, допущенных чиновниками при приватизации квартиры в 2005 году, после изматывающих судебных тяжб я и моя дочь были выселены из квартиры без предоставления другой жилплощади. Это наше единственное жильё. Денег на покупку другого жилья и даже съём взять нигде. Моей зарплаты хватает только на пропитание и оплату учебы дочери в институте.

В связи с нашими многочисленными обращениями ДЖПиЖФ пошел нам на встречу. Тщательно проверив, что у нас действительно нет другого жилья, а дачный дом в Московской области действительно находится в ветхом состоянии, с нами заключили договор коммерческого найма жилого помещения на 5 лет до 2018 года. Что будет дальше - неизвестно. Жизнь проходит в тяжелой, мучительной борьбе и в постоянном страхе за будущее мое и моего ребенка».

Данные по делу (справка):

- ✓ 16.11.2013, 03.10.2003 – умерли наниматели Г.Л.А., Г.А.В.
- ✓ 20.12.2004 – подложное решение суда (которым было признано право на жилую площадь за А.М.А., которая в исковом заявлении указала, что с 1994 года проживает в спорной квартире как супруга Г.А.В. и у них родилась дочь С. в 2001 году, в связи с чем УДЖПиЖФ по ЗАО обязано было заключить договор социального найма с А.М.А.)
- ✓ 09.02.2005 – регистрация А.М.А. в спорной квартире на основании подложного судебного решения
- ✓ 25.02.2005 – договор социального найма с А.М.А. на основании подложного судебного решения
- ✓ 14.09.2005 – регистрация К.А.В. (мужа А.М.А.)
- ✓ 25.10.2005 – договор социального найма с А.М.А., А.С.А., К.А.В. (в котором сказано, что жилое помещение предоставлено по решению органов исполнительной власти на условиях социального найма с 12.05.1986 на основании ордера от 12.05.1986, а также указано, что со дня заключения данного договора считать утратившим силу договор социального найма от 25.02.2005)
- ✓ 30.11.2005 – справка суда о том, что решение от 20.12.2004 не выносилось
- ✓ 12.12.2005 – возбуждено уголовное дело по факту подделки решения суда
- ✓ 15.12.2005 – ДЖПиЖФ обращается в прокуратуру для проведения проверки по данному факту
- ✓ 15.12.2005 – договор купли-продажи между А.М.А., А.С.А., К.А.В. и Н.А.Ю.
- ✓ 29.12.2005 – государственная регистрация права собственности Н.А.Ю.

- ✓ **20.03.2008** – решение Никулинского районного суда города Москвы (о признании недействительными сделок с квартирой)
- ✓ 23.12.2008 – ДЖПиЖФ заявлен иск о применении последствий недействительности сделки и выселении Николаевых
- ✓ **26.02.2009** – решение Никулинского районного суда города Москвы (отказано в удовлетворении иска ДЖПиЖФ о выселении)
- ✓ ДЖПиЖФ заявлен иск об истребовании имущества из чужого владения и выселении Николаевых
- ✓ **09.10.2009** - решение Никулинского районного суда города Москвы в пользу ДЖПиЖФ

Выдержки из решений Никулинского районного суда города Москвы:

1) от 26.02.2009: «В данном случае ДЖПиЖФ города Москвы сам, как лицо распоряжающееся жилым фондом в городе Москве от имени собственника города Москвы, заключил договор социального найма с А.С.А. ...25 февраля 2005 года и 25 октября 2005года ... и также 25 декабря 2005 года заключил договор передачи квартиры в собственность А.М.А., К.А.В. и А.С.А. при заключении данных договоров квартира и выбыла из собственности города Москвы, но воля Департамента в договорах была изложена и выражена.

Поэтому, суд считает, что статьи 167 и 302 ГК РФ не могут быть применены к правоотношениям сторон как основание для удовлетворения иска, а в удовлетворении иска, исходя из смысла данных норм права должно быть отказано».

2) от 09.10.2009 :«Тот факт, что спорная квартира выбыла из владения города Москвы помимо его воли подтвержден решением Никулинского районного суда города Москвы от 20.03.2008, которым установлено, что на основании подложного решения суда А.М.А. зарегистрирована в спорное жилое помещение 09.02.2005, а 25.02,2005 ДЖП и ЖФ города Москвы заключил с ней договор передачи спорной квартиры в собственность.

История семьи Стрекаловых

«21 июня 2002 года я приобрел квартиру через агентство недвижимости ООО «МИЭЛЬ», зарегистрировался, а через какое-то время, для меня начался ад!

17 апреля 2006 года Тимирязевский районный суд города Москвы удовлетворил исковые требования прокурора ЦАО в интересах ДЖПиЖФ города Москвы ко мне, Стрекалёву Р.А., истребовав квартиру из моего владения, выселив меня с занимаемой площади, одновременно признав недействительным обменный ордер и все сделки с квартирой. Я обжаловал данное решение в судах кассационной и надзорной инстанции, однако получил отказы.

Моя супруга на пятом месяце беременности потеряла ребенка. На нервной почве у нее отошли воды, и врачи пытались как-то помочь, но через сутки приняли решение удалять плод, т.к. была угроза жизни для жены. Мы с ужасом пережили долгие месяцы, пока боль о потере ребенка хоть немного утихла. После случившегося, моя супруга вынуждена регулярно наблюдаться у врачей, т.к. есть последствия, теперь мы не можем иметь детей. Нужна операция, на которую нет денег, они уходят на адвокатов.

19 декабря вечером мне позвонил пристав - исполнитель, и сказал, чтоб мы готовили вещи, утром нас приедут выселять. Нам дали времени меньше суток, для сбора вещей! 20 декабря, как и обещали, в 8:30 утра приехали приставы, представитель ДЖПиЖФ, 2 слесаря с болгарками. Граждане, такие же, как и мы, пострадавшие от произвола госорганов, приехали поддержать нас. Люди закрывали собой металлическую дверь, не давая спилить замки на ней. Какой ужас и страх мы перенесли в тот момент, не передать словами, да и эта дата совпала с днем рождения нашего сына. Он ждал далеко не такого подарка. В последний момент, к нашему счастью, представитель ДЖПиЖФ решил отложить выселение на 10 дней.

Теперь мы вынуждены унижаться и просить тех, кто отобрал нашу же квартиру, чтоб с нами заключили договор социального найма, но нам отказывают в этом, и рекомендуют в кратчайшие сроки освободить квартиру для предоставления ее нуждающимся. Не понимаем, в чем необходимость, выселить меня с несовершеннолетним ребенком, зимой, на улицу, без компенсации, без предоставления другого жилья, для того чтобы предоставить мою квартиру людям, которые нуждаются в улучшении жилья, отобрав у нас наше единственное жильё?

А по поводу постановки на жилищный учет, нам говорят, что вся семья должна быть прописана в г.

Москве не менее 10 лет, после того как мы освободим эту квартиру.

Кошмар, в котором мы живем на протяжении 8 лет, не опишешь словами. Вместо того чтобы развиваться, рожать детей, заниматься их воспитанием, мы вынуждены так страдать, постоянно бороться с этим безразличием и жестокостью госорганов».

Данные по делу (справка):

- ✓ 27.12.1993, 10.10.1994 – умерли наниматели Н. и Б.
- ✓ 10.06.2002 – в МГКА «Мосжилсервис» по поддельной доверенности К. поданы заявления об обмене жилой площади
- ✓ 11.06.2002 – обмен квартир разрешен МГКА «Мосжилсервис»
- ✓ 21.06.2002 – К. выдан обменный ордер
- ✓ 16.10.2002 – заявление на приватизацию, договор передачи квартиры в собственность К.
- ✓ 18.11.2002 – договор купли-продажи между К. и Стрекалевым Р.А. через ООО «Миэль СЛ»
- ✓ 14.08.2003 – возбуждено уголовное дело по факту мошеннических действий с квартирой иск прокурора в интересах ДЖПиЖФ города Москвы
- ✓ 17.04.2006 – решение Тимирязевского районного суда города Москвы не в пользу Стрекалевых при установлении добросовестности (обжаловано в полном объеме, оставлено в силе)

Выдержки из решения

Тимирязевского районного суда города Москвы от 17.04.2006:

«Сделка по обмену жилыми помещениями произведена в нарушение требований действующего законодательства, она не порождает правовых последствий с момента ее заключения, что влечет недействительность выданного К. обменного ордера, договора передачи жилья в собственность К. и свидетельства о государственной регистрации его права собственности на квартиру...».

«Владение Стрекалева Р.А. является незаконным, оно основано на недействительной сделке, поскольку квартира выбыла у ДЖПиЖФ при передаче имущества К. помимо его воли».

«Поскольку К. приобрел спорную квартиру не у ДЖПиЖФ, являвшегося ее собственником и обязательными правоотношениями они не связаны, истребование имущества осуществляется на основании виндикации, как у незаконного владельца». «Волеизъявление на передачу К. имущества сформировано с учетом неправильных представлений о правомерности действия ответчика».

История семьи Хомич Е.Н.

«На законных основаниях в 2005 году мною была куплена ½ доля в квартире в городе Москве. С 2006 года Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы отнимает у меня единственное жилье и выселяет меня на улицу. На момент судебных тяжб в 2007 году у меня родился сын, однако это не повлияло на мою судьбу и судьбу моей квартиры, а даже с точностью наоборот, я столкнулась с еще более тяжелыми для меня временами.

Одним из оснований, по мнению Департамента, послужившим причиной предъявления иска о выселении, является то обстоятельство, что квартира выбыла из его ведения помимо его воли. Однако договор передачи спорной квартиры в собственность П. был подписан надлежащим должностным лицом Департамента, уполномоченного передавать в собственность граждан квартиры, находящиеся в собственности г. Москвы. При этом воля Департамента была направлена как раз на отчуждение спорной квартиры путем ее передачи в собственность физическому лицу. Доверенность от имени П., на основании которой были заключены договоры социального найма и передачи жилого помещения, была датирована 28.04.2004, при этом в ней указаны реквизиты паспорта П., выданного 28 января 2005 года. Из этого следует, что государственные органы, наделенные правом правовой экспертизы документов, обязанные проверять действительность представляемых документов, умышленно не заметили это несоответствие, пошли на этот преступный, по моему мнению, шаг с целью наживы, передав квартиру П., к тому моменту уже умершей.

На фоне постоянных тяжелых стрессовых ситуаций у меня разрушилась семья, и я одна с грудным ребенком на руках отбиваю пороги чиновников с 2007 года. Лишив нас жилья, государство лишило нас регистрации, медицинского обслуживания, социальных гарантий. Я каждый день испытываю страх оказаться на улице, лишиться ребенка органами опеки. Боль, слезы и страдания, которые мы испытываем, налагает на меня и на моего ребенка чрезмерное индивидуальное бремя, которое нанесло уже нам психологическую травму. В связи с постоянными судебными заседаниями, мне приходится постоянно менять место работы,

брать кредиты в банках на оплату адвокатов. В надежде хоть на какую-либо помощь я обращалась в различные инстанции, к Мэру Москвы, Генеральную прокуратуру Российской Федерации, Прокуратуру Москвы, в Конституционный суд Российской Федерации и т.д., в том числе и в Управление социальной защиты населения, которое впоследствии лишило меня еще и пособий по уходу за ребенком.

Такое безразличное, бесчеловечное, несправедливое отношение со стороны властей лишает меня всех перспектив защиты внутри государства. Безучастность и нежелание вникнуть в суть проблемы и как-то помочь в разрешении этой страшной для нашей семьи ситуации показывают, что судьба детей и москвичей безразличны родному городу и государству.

В результате восьмилетней борьбы за существование в настоящее время активизированы действия по выселению, так как нами были использованы все возможные внутрисударственные средства защиты, и нас с ребенком могут выселить принудительно в любое время на улицу».

Данные по делу (справка):

- ✓ 07.04.2003 – умер наниматель П.
- ✓ 28.04.2004 – доверенность от имени П. на имя М.
- ✓ 04.03.2005 – договор социального найма, договор передачи квартиры в собственность П.
- ✓ договор купли-продажи между П. и М.
- ✓ 18.08.2005 – договор купли-продажи между М., Щ. и Хомич Е.Н.
- ✓ ДЖПиЖФ поступила информация о возбуждении уголовного дела по факту мошеннических действий с квартирой
- ✓ октябрь 2006 – ДЖПиЖФ заявлены иски о выселении Хомич
- ✓ 05.09.2007 – решение Преображенского районного суда города Москвы об истребовании жилья и выселении (обжаловано в полном объеме, оставлено в силе)

Выдержки из решения Преображенского районного суда города Москвы от 05.09.2007:

Договор социального найма и договор передачи «в силу ст.ст. 166-168 ГК РФ являются ничтожными и по требованию истца подлежат признанию недействительными в силу их несоответствия закону».

«Поскольку квартира выбыла из владения истца незаконным путем, с нарушением закона, в соответствии со ст.ст. 166-168 ГК РФ подлежат признанию недействительными: договор купли-продажи квартиры от 18.08.2005, заключенный между М., Щ. и Хомич Е.Н. и свидетельства о государственной регистрации права, выданные на имя Хомич Е.Н.... и на имя Щ., а квартира по адресу:... подлежит возврату в собственность г. Москвы».

«При этом в соответствии со ст.ст. 301-302 ГК РФ подлежат удовлетворению и требования истца об истребовании квартиры из незаконного владения Хомич Е.Н. и Щ., так как квартира выбыла из собственности и владения истца помимо его воли мошенническим путем».

«Поскольку законных оснований для пользования квартирой у ответчиков не имеется, ответчики...подлежат выселению из квартиры...».

История семьи Отодворцевых

«Я и моя жена (пенсионеры), наш сын, сноха, внук (несовершеннолетний, который родился в этой квартире) остались без жилья по вине сотрудников государственных органов.

В 2004 году, мы купили квартиру, которую снимали в течение 6 месяцев, были в ней зарегистрированы. Хозяйка квартиры сообщила, что квартиру приватизировала и предложила нам купить. Купили, что это мошенница, мы не могли и предположить, хотя МВД сообщает по депутатскому запросу, что мошеннических действий не усмотрено.

В 2008 году заявлен иск от прокурора ВАО в интересах г. Москвы, мы даже не поняли, почему прокурор, что у ДЖПиЖФ нет юридического отдела? А кто же нас будет защищать со стороны государства, вот тогда-то и начался наш ужас и кошмар, в результате которого мы стали бомжами. Проработав по 41 году (30 из которых на Крайнем Севере) непрерывно, платив налоги, вложив все средства в квартиру, остались без средств, без жилья, без регистрации, а поэтому без пенсии, без медицинского обслуживания, без дошкольного и школьного образования. Как так можно жить? Бездушные полнейшее, 5 человек, из которых 3-е социально не защищенные, остались без дома и средств к существованию, и никому нет дела. Обращались в

ДЖПиЖФ с просьбой заключить договор социального найма или выкупить с рассрочкой платежа, первый раз нас оставили без ответа, повторно обратились, ответ – «это не к нам, а в ВАО, ВАО – это не к нам, а в город». Не квартира, а бесценные хоромы, 44 метра с проходной комнатой.

Все произошло из-за халатности или корысти. Если бы сотрудник ДЖПиЖФ, при заключении договора социального найма, а также при приватизации проверил надлежащим образом документы, то этой трагедии для нас не случилось.

Квартира никому не нужная, стояла 3 года пустая, (квартиросъемщик умер в 2000 году), его же жену каким-то образом прописали в 2003 году, а по документам в паспортном столе же жена прописана до его смерти в 2003 году. Суд 1-ой инстанции вынес решение в нашу пользу, Мосгорсуд – отменил и направил на новое рассмотрение в ином составе судей, новое решение: квартиру изъять, но нас оставить проживать, Мосгорсуд – отменил, изъять, выселить, выписать, не добавили уничтожить. Все жалобы, апелляции, кассации – без рассмотрения. В чем наша вина? А нужны ли мы государству? У всесильного всегда бессильный виноват. Сколько потеряно времени, денег, а душевной боли, а здоровья, чем все это можно измерить? Люди, но не звери же мы, человеки!»

Данные по дела (справка):

- ✓ 05.12.2000 – умер наниматель квартиры С.
- ✓ 03.07.2003 – регистрация М. на основании поддельного свидетельства о браке
- ✓ 04.11.2004 – договор социального найма, договор передачи жилого помещения в собственность М.
- ✓ 27.12.2004 – договор купли-продажи между М. и Г. (отец Однодворцевой)
- ✓ 14.03.2005 – договор купли-продажи между Г. и Однодворцевым В.В.
- ✓ 03.10.2007 – заявление ДЖПиЖФ в прокуратуру с просьбой об обращении в суд в его интересах
- ✓ 03.10.2008 – иск прокуратуры в интересах ДЖПиЖФ о выселении
- ✓ 17.11.2009 – решение Преображенского районного суда в пользу Однодворцевых (13.04.2010 отменено Московским городским судом)
- ✓ 15.06.2010 – решение Преображенского районного суда в пользу ДЖПиЖФ (об истребовании квартиры, но в выселении и снятии с регистрационного учета Однодворцевых отказано)
- ✓ 17.12.2010 – определение судебной коллегии по гражданским делам МГС (о выселении и снятии с регистрационного учета Однодворцевых) (обжаловано в полном объеме, оставлено в силе)

Выдержки из решений:

1) решения Преображенского районного суда города Москвы от 15.06.2010 : «Учитывая, что заключенный между М. и Г. и заключенный между Однодворцевым В.В. и Г. договоры купли-продажи спорной квартиры существенным образом нарушают права и законные интересы города Москвы ... указанные договоры являются недействительными, но в отношении ДЖПиЖФ г. Москвы без последствий, установленных ст. 167 ГК РФ, тем более в случае отрицания недействительности данных договоров у спорной квартиры будут два собственника всей квартиры, а не в долях (г. Москва и Однодворцев В.В.), что недопустимо. В связи с чем суд считает возможным истребовать квартиру... в собственность города Москвы» (в прекращении права пользования и снятии с регистрационного учета Однодворцевых - отказано)

2) определения Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 17.12.2010: «В соответствии со ст. 302 ГК РФ суд первой инстанции истребовал квартиру у Однодворцевых. Суд признал, что первоначальный договор купли-продажи является недействительным, т.е. не порождающим юридических последствий. Соответственно законное право проживания, регистрации ответчиков в спорной квартире также не возникло. Правовые основания для проживания Однодворцевых в спорной квартире, нахождения на регистрационном учете в настоящее время также отсутствуют».

Учитывая существующую различную практику применения судами статьи 302 ГК РФ по аналогичным делам, летом 2013 года Уполномоченный обратился в Московский городской суд с предложением о необходимости исследования практики применения ст. 302 ГК РФ, которым в ответе на данное обращение справедливо отмечено, что «безусловно прецедентное право Европейского Суда является обязательным для всех национальных судов, так же как и разъяснения по общим вопросам правоприменения, данные высшими судебными инстанциями Российской Федерации», вместе с тем сообщено, что по мнению Суда принятие дополнительных мер, направленных на корректировку судебной

практики по гражданским делам по искам об истребовании имущества в порядке статьи 302 ГК РФ, является преждевременным и нецелесообразным.

Однако, именно отсутствие должного исследования в судебном заседании всех имеющих существенное значение обстоятельств и представленных участниками процесса доказательств, а так же отсутствие должной мотивации судебного решения по делам заявителей с применением статьи 302 ГК РФ, и вынуждает меня, как Уполномоченного, обращаться в различные органы государственной власти в целях привлечения внимания к имеющейся проблеме и нахождения пути ее решения, т.к. эффективность судопроизводства, кроме всего прочего, обеспечивается законностью судебных постановлений, принимаемых судами первой инстанции с учетом приоритета прав и свобод человека, провозглашенного Конституцией Российской Федерации.

На практике происходит смешение применения недействительности сделок с требованием о возврате имущества из чужого незаконного владения.

Вопреки неоднократным разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, районными судами при удовлетворении исков об истребовании жилья у граждан добросовестных приобретателей за основу принимаются одновременно статьи 167, 301, 302 и 304 ГК РФ, которые имеют различный предмет регулирования, разные сроки исковой давности и др. особенности.

Статьи 301-302 ГК РФ определяют способ защиты права собственности путем истребования своего имущества из чужого незаконного владения (виндикация), включая добросовестного приобретателя с соответствующими ограничениями. Это иск не владеющего собственника к владеющему не собственнику. Налицо выбытие имущества из владения собственника. По таким искам применяется общий трехгодичный срок исковой давности, установленный статьей 196 ГК РФ.

Статья 304 ГК РФ в отличие от статьи 301 ГК определяет способ защиты прав собственника от действий, не связанных с лишением владения (негативный иск, направленный на защиту правомочий пользования и распоряжения имуществом). Это иск действительного собственника имущества к лицу, в результате незаконных действий которого собственник не может пользоваться своим имуществом. Согласно статье 208 ГК РФ на данный вид иска срок исковой давности не распространяется.

На практике, с одной стороны, если жилое помещение выбыло из собственности первых помимо воли в результате неправомерных действий, суды приходят к выводу, что вопрос возврата имущества можно решать только в порядке виндикации, т.е. на основании статьи 302 ГК РФ.

Однако если сторонами в деле заявлено о пропуске срока исковой давности для применения статьи 302 ГК РФ, суд отклоняет заявление о пропуске срока исковой давности, со ссылкой на статью 304 ГК РФ.

Таким образом, суды истребуют имущество, руководствуясь статьями 301-302 ГК РФ при констатации выбытия имущества из собственности города Москвы (виндикация, срок давности 3 года), с применением срока исковой давности применительно к статье 304 ГК РФ (негаторный иск, срок давности не ограничен, т.к. имущество не выбывает из собственности).

История семьи Минич

«С нашей семьей случилось страшное. Вместо того чтобы ждать гарантированное государством отдельное жилье, я разменяла свою квартиру, чтобы обеспечить своему сыну - инвалиду с тяжелой формой хронического заболевания, нормальное существование и покой. Я как мать, не раздумывая, предоставила своему ребенку такое жилье. Оказалось, что некоторые сотрудники ДЖПиЖФ мошенничали с квартирами умерших людей, в результате чего мой сын оказался фактически выброшенным на улицу, а в результате снятия с регистрационного учета он лишится возможности получать пенсию, социальные льготы и жизненно необходимые ему лекарства.

В ходе этой кошмарной для нас ситуации, длящейся уже более семи лет, произошло немало бед. Одна из них – потеря близкого и самого важного человека для всей нашей семьи – отца и мужа, который скончался от инфаркта, узнав о происшедшем с квартирой от сотрудников следствия по телефону.

С тех пор сын находится на постоянном медикаментозном лечении, ему требуется постоянная коррекция терапии, так как в ходе судебных тяжб им были получены психические травмы, которые привели к инвалидности 3-й группы по спец.заболеванию дважды, а в декабре 2013 и 2-й группы инвалидности. У него распалась семья, так как в связи с такой сложной ситуацией семья потеряла ребёнка.

На мне как на матери, также являющейся и законным представителем сына, не могла не отразиться эта психотравмирующая ситуация, состоящая из незаконных и необоснованных претензий и последовавших соответствующих решений, прямого игнорирования судами и другими государственными органами нашей ситуации, а также нашей добросовестности в приобретении жилья, вины жилищных органов и безразличия к человеческой жизни. Все это повлекло за собой множество операций, приобретённый «стрессовый диабет», приобретённая гипертония второй степени, обострение бронхиальной астмы, многократные ангионевротические отеки (по типу отека Квинке), многократные депрессивные эпизоды, связанные с постоянным стрессовым состоянием, негативно влияющие и продолжающие ухудшать здоровье.

Сколько еще нужно нам перенести страданий, испытаний, чтобы нас оставили в покое? Мы никогда не просили ничего у государства, всегда добивались всего своими силами, нам нечего доказывать, мы никаким образом не замешаны в этих гнусных преступлениях, мы честно работали с 16 лет и ни на одной работе. Нам уже некуда идти - все пороги обиты, все инстанции и даже международные пройдены. Мы все больные, как старики, а нам еще не много лет. Мы не выезжаем из дома в страхе лишиться его по возвращению. Кто придумал такие законы, при которых отбирают у честных людей ими заработанное и приобретенное праведным трудом, а преступникам, не отсидевшим и половины срока, не возместившим причиненный вред, смягчают наказание. Мы уже не знаем, на что надеяться и во что верить, мы очень устали от незаслуженных унижений, беспощадной борьбы с государственными органами».

Данные по делу (справка):

- ✓ 19.01.2007 – умер наниматель квартиры И.
- ✓ после смерти И. по поддельному паспорту оформлена доверенность на подставное лицо
- ✓ 09.02.2007 – договор социального найма ДЖПиЖФ с И.
- ✓ 09.02.2007 – приватизация, договор передачи жилого помещения в собственность И.
- ✓ 27.04.2007 – договор купли-продажи И. с Минич А.А.
- ✓ 07.06.2007 – ДЖПиЖФ стало известно о возбуждении уголовного дела
- ✓ 22.04.2009 – приговор Московского городского суда в отношении лиц, совершивших мошеннические действия с квартирой
- ✓ 29.07.2010 – иск ДЖПиЖФ о выселении семьи Минич
- ✓ 15.09.2010 – решение Чертановского районного суда города Москвы в пользу Минич А.А.

(отменено, направлено на новое рассмотрение определением Московского городского суда от 24.12.2010)

- ✓ 18.03.2011 – решение Чертановского районного суда города Москвы в пользу ДЖПиЖФ о выселении Минич (обжаловано в полном объеме, оставлено в силе)

Выдержки из решения Чертановского районного суда города Москвы от 18.03.2011:

«...суд приходит к выводу о том, что сделка - договор передачи в собственность квартиры..., заключенный от имени умершего на тот момент И. и ДЖПиЖФ г. Москвы является ничтожной сделкой в силу прямого указания закона. При этом срок исковой давности к указанным требованиям применен быть не может, поскольку в соответствии со ст. 166 ГК РФ ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. Данная сделка не породила правовых последствий в виде перехода права собственности на квартиру от г. Москвы к И.»

«И. на момент 27 апреля 2007 года был мертв, следовательно, сделка с квартирой между лицом, действовавшим от его имени, и Минич А.А. в силу положений ст. 168 ГК РФ ничтожна, независимо от признания ее таковой судом, и не порождает правовых последствий в виде приобретения Минич А.А. права собственности на спорную квартиру. Таким образом, передача спорной квартиры в собственность подставного лица, действовавшего от имени И. произведена помимо воли собственника г. Москвы».

«Спорная квартира выбыла из собственности г. Москвы в результате мошеннических действий виновных лиц, то есть была похищена, вследствие чего суд приходит к выводу о том, что спорная жилая площадь выбыла из владения г. Москвы помимо воли собственника».

История семьи Карим

«Из-за тяжелой болезни ребёнка (инвалид детства) мы вынуждены были продать все свое имущество, в том числе и единственное жилое помещение - квартиру в Одинцовском районе и переехать с двумя малолетними детьми поближе к больницам, в Москву. Наш старший сын Карим Глеб, 2008 года рождения, страдает тяжелыми заболеваниями, у него отсутствует слух слева (нет ушной раковины и слухового прохода), нижняя челюсть слева - неразвита (врождённый порок развития), внутри орбиты правого глазика и шейно-височной области - гемангиома (сосудистое образование); отверстие в межжелудочковой перегородке сердца. Ребенок проходит серьезное лечение и состоит на учете в нескольких лечебных учреждениях: Центральный Стоматологический Институт, Центр Аудиологии и Слухопротезирования, Челюстно-лицевой центр в Солнцево, Стоматологический комплекс на улице Вучетича, НИИ Глазных болезней им. Гельмгольца, Бакулевский центр.

Продав в Московской области квартиру в новостройке, мы еле-еле купили квартиру в старой пятиэтажке (общ. S 30 кв. м). Позже мы узнали, что сделка между нашим продавцом П. и первым собственником жилья З. оспаривается ДЖПиЖФ ЗАО г. Москвы. Свои права на нашу квартиру заявляет ДЖПиЖФ - наши законные 30 кв. метров отбирает государство!

За что и по каким таким человеческим законам нашу семью обрекают на такие страдания?! Вместо поддержки - жестокое и бесчеловечное обращение государства! Суды не принимают во внимание то, что ДЖПиЖФ, заключая договор приватизации, выразил волю на отчуждение своего имущества, а также то, что ДЖПиЖФ стало известно о мошенничестве с квартирой еще в июле 2009 года, и он не предпринял никаких мер по охране данного имущества, что и стало причиной наших страданий.

С 2010 года идут бесконечные судебные процессы. Вместо того чтобы направить все силы, энергию и средства на борьбу с тяжелыми заболеваниями ребенка наша семья вынуждена отстаивать свои права на нормальную жизнь, вести борьбу с судебными - приставами, нанимать адвокатов, обжаловать судебные решения, вынесенные с грубейшими нарушениями всех норм российского и международного права.

Теперь наша последняя надежда остается на Европейский Суд по правам человека, который в январе этого года коммуницировал нашу жалобу. Как же больно осознавать, что государство, такое великое и могучее, не может защитить нас - своих граждан и нам приходится искать помощи в международных инстанциях».

Данные по делу (справка):

- ✓ 02.08.2007 – умер наниматель квартиры З.
- ✓ 01.04.2008 – доверенность от имени З. на имя В.
- ✓ 28.04.2008 – приватизация, договор передачи жилого помещения в собственность З.
- ✓ 02.06.2008 – договор купли-продажи З. с П.

- ✓ 19.08.2010 – договор купли-продажи П. с Карим Ф.М.Г.М.
- ✓ 17.11.2010 – ДЖПиЖФ подан иск в суд о выселении Карим Ф.М.Г.М.
- ✓ июль 2009 – информационное письмо УУР ГУВД в ДЖПиЖФ о незаконной приватизации
- ✓ 17.01.2012 – решение Кунцевского районного суда города Москвы о выселении Карим Ф.М.Г.М. (обжаловано: в Московском городском суде, Верховном суде Российской Федерации)
- ✓ Ходатайство Уполномоченного в Российской Федерации в Верховный суд Российской Федерации в интересах семьи Карим не повлияло на результат обжалования
- ✓ 07.01.2014 – Европейским Судом по правам человека коммуницирована жалоба Карим Ф.М.Г.М.

Выдержки из решения Кунцевского районного суда города Москвы от 17.01.2012:

«...все юридически значимые действия со спорной квартирой были произведены уже после смерти нанимателя З., поскольку З. не выдавал доверенности на В., приватизация была проведена незаконно. Следовательно, все последующие сделки со спорной квартирой по заключению договоров купли-продажи с П. и Карим Ф.М.Г.М. должны быть признаны ничтожными и не влекущими юридических последствий. В связи с чем, спорная квартира должна быть передана в собственность города Москвы».

«В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. По ст. 304 ГК РФ собственник вправе требовать устранения любых нарушений его прав, в том числе и тех, которые не связаны с лишением его владения. Проживание в квартире Карим Ф.М.Г.М и его несовершеннолетних детей препятствует осуществлению правомочий собственника по распоряжению и пользованию указанной квартирой».

«...суд приходит к выводу, что исковые требования Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы обоснованы и подлежат удовлетворению».

«Судом установлено... что приобретатель Карим Ф.М.Г.М. приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение; а также не знал о наличии каких-либо прав на спорное имущество у других лиц».

История семьи Вариных

«По возмездному договору купли-продажи в 2011 году нашей семьей была приобретена квартира с использованием кредитных средств, выданных ОАО «Нордеа Банк» после тщательной проверки документов. Никаких сомнений относительно юридической чистоты квартиры ни у нас, ни у банка не возникло. Однако в 2013 году ДЖПиЖФ был заявлен иск об истребовании нашей квартиры в собственность города Москвы. Как выяснилось в ходе судебного заседания, приватизация данной квартиры в 2009 году была проведена на имя умершего к тому времени К., а после этого была отчуждена от его имени И., который продал ее Т., у которой данную квартиру приобрела наша семья.

Примечательным является то, что К. на момент заключения сделки приватизации находился в федеральном розыске, а на спорную квартиру 02.09.2008 был установлен информационный учет на основании письма ОВД. Специально обученные сотрудники государственных учреждений ДЖПиЖФ и Росреестра, ответственные за достоверность и законность сделок с недвижимостью допустили приватизацию и отчуждение спорной квартиры, имея сведения об информационном учете. При этом нам в вину вменяется то, что мы, ничего не зная о ранее существовавшем информационном учете квартиры (на момент покупки квартиры информационный учет был снят), совершили возмездную сделку, основываясь на достоверности сведений из ЕГРП и презумпции добросовестности действий участников гражданского оборота. Но, не смотря на данные обстоятельства, суд принял решение в пользу ДЖПиЖФ, постановив выселить нашу семью, в составе которое двое несовершеннолетних детей, из единственного жилья.

Судопроизводство должно быть гуманным, во главу каждого рассматриваемого дела должен быть поставлен человек. Судьба человека. А что в действительности? До принятия решения суда спорную квартиру всего в 34,5 кв. м. занимала семья из 4 человек: папа, мама и двое детей - мальчики 7 лет и 1,5 года. В результате каких своих противоправных действий эта семья лишается жилья? Жилья, приобретенного не безвозмездно, не подаренного, не приватизированного, не унаследованного, а именно, возмездно приобретенного? Уже сейчас, каждый день, ожидая требования об исполнении решения суда, мы испытываем ужас и страх, испытывают это и наши дети».

Данные по делу (справка):

- ✓ 07.05.2008, 22.02.2008 – умерли наниматели К.Д.В., К.Г.И.
- ✓ К.М.В. сестра К.Д.В. (пока брат числился пропавшим) сдавала спорную квартиру
- ✓ в 2011 К.М.В. узнала о заключенном договоре купли-продажи спорной квартиры от 21.01.2010 между К.Д.В. и И.
- ✓ К.М.В. обратилось с иском в суд о включении квартиры в состав наследственной массы и др.
- ✓ ДЖПиЖФ заявил встречный иск об истребовании спорной квартиры в собственность города Москвы
- ✓ *Ранее:*
- ✓ 03.11.2009 – договор передачи квартиры в собственность К.Д.В. на основании поддельной доверенности
- ✓ 21.01.2010 – договор купли-продажи квартиры между К.Д.В. и И.О.В.
- ✓ 28.10.2010 – договор купли-продажи квартиры между И. и Т.
- ✓ 05.08.2011 – договор купли-продажи квартиры между Т. и Вариным А.И.
- ✓ 17.05.2013 – решение Таганского районного суда города Москвы в пользу ДЖПиЖФ (Мосгорсудом оставлено в силе)

Выдержки из решения Таганского районного суда города Москвы от 17.05.2013:

«...суд приходит к выводу о необходимости защиты вещного права города Москвы в отношении квартиры...с использованием правового механизма, установленного ст. 302 ГК РФ, в связи с чем суд истребует квартиру...из незаконного владения Варина А.И... поскольку исковые требования ДЖПиЖФ города Москвы основаны на положениях ст. 302 ГК РФ с учетом разъяснений, данных в вышеупомянутом постановлении Конституционного суда Российской Федерации. При этом суд учитывает, что квартира... являющаяся муниципальным жильем, выбыла из собственности города Москвы помимо его воли, поскольку квартира была передана в собственность К.Д.В... на основании подложных документов, о чем не было и не могло быть известно ДЖПиЖФ г. Москвы, действующему в интересах города Москвы».

«...суд отклоняет доводы ответчика Мариной Н.А., представителя ответчика Варина А.И. о том, что при удовлетворении исковых требований ДЖПиЖФ г. Москвы будут нарушены принципы, провозглашенные Конституцией Российской Федерации и Конвенцией о защите прав человека и основных свобод, а также ссылку на аналогичное по юридическим обстоятельствам Постановление Европейского Суда по правам человека по делу № 7097/10 «Гладышева против Российской Федерации», как не основанные на законе, данные доводы не могут являться основанием для удовлетворения исковых требований Марины А.И. о признании права собственности на спорную квартиру и отказа в удовлетворении исковых требований ДЖПиЖФ г. Москвы».

«...судебный прецедент не применяется судом при разрешении гражданских дел, поскольку указанным решением Европейского Суда по правам человека установлены нарушения Конвенции о защите прав человека и основных свобод, допущенные при рассмотрении конкретного дела Гладышевой С.М. Доводы ответчиков... об аналогичности дела Гладышевой С.М. и настоящего гражданского дела не могут являться основанием для удовлетворения их исковых требований Марины И.А., поскольку не основаны на нормах закона».

История семьи Вагановых

«Наша семья попала в страшную историю. В 1994 году мы с мужем купили квартиру, прожили в ней 19 лет. В 2011 году подали на развод. Во время судебного слушания о разделе имущества представитель ДЖПиЖФ объявил нам, что мы не имеем права делить свою квартиру, так как сделка купли-продажи 1994 года ничтожна, в связи с тем, что данное жилое помещение мошенническим путем выбыло из собственности г. Москвы. Как оказалось, в 1997 году разоблачили банду мошенников, которые по одной преступной схеме – «приватизация с умершими» провернули сделки с 49 квартирами, в число которых, попала и наша квартира.

После чего ДЖПиЖФ обратился в суд с иском о выселении всей нашей семьи. Данный иск был удовлетворен судом, несмотря на истечение срока исковой давности, ведь ДЖПиЖФ стало известно о нарушении своего права в 1997 г. в связи с расследованием СУ ГУВД г. Москвы уголовного дела о хищении права собственности на 49 квартир, по которому ДЖПиЖФ был признан потерпевшим, однако до 2012 г.

прав на недвижимое имущество не заявлял, а теперь, спустя 19 лет, решил выкинуть всю нашу семью на улицу.

Наша семья состоит из восьми человек. У меня несовершеннолетний ребенок который имеет хронические заболевания, которые обостряются на фоне всей этой стрессовой ситуации. Доченька учится в 11 классе, ей надо готовиться к сдаче сложных экзаменов ЕГЭ, а у нее в связи с бесконечным стрессом обострение хронических заболеваний и бесконечные посещения врачей.

Со стороны государства бесчеловечно и жестоко наказывать таким образом нашу семью, ни в чем неповинную. Я пенсионерка, получаю пенсию 8000 рублей, имея такие доходы, я не смогу никогда приобрести в собственность и даже снять жилье. Мое здоровье за эти 3 года судебных тяжб сильно ухудшилось, участились сердечные приступы, приходится часто вызывать скорую помощь. На лечение нет денег, потому что наша семья вся в долгах из-за огромных расходов на адвокатов.

Моя мама - ветеран ВОВ, инвалид по онкологии – рак молочной железы, ей 87 лет. Сестра – инвалид по заболеванию позвоночника и суставов. От таких стрессов она не может самостоятельно передвигаться. И два сына моей сестры-студенты, которые вынуждены работать при таких обстоятельствах. И эту семью выкидывают на улицу. Как дальше быть? К кому обращаться? И у кого искать защиты от такого беспредела? Умоляем, защитите нас, помогите нам остаться жить в нашей квартире. За что нас наказывают???»

Данные по делу (справка):

- ✓ 03.05.1994 – умер наниматель И.
- ✓ 03.03.1994 – поддельная доверенности от имени И. на имя С.
- ✓ 10.05.1994 – договор передачи квартиры в собственность И.
- ✓ 17.05.1994 – регистрация договора передачи в ДМЖ
- ✓ 24.05.1994 – договор купли-продажи между И. и Ч.
- ✓ 06.06.1994 – договор купли-продажи между Ч. и Вагановым Е.В.
- ✓ 1997 – ДЖПиЖФ стало известно о расследовании уголовного дела
- ✓ 16.04.2001 – приговор в отношении виновного лица
- ✓ 2012 – развод Вагановых
- ✓ 14.03.2012 – решение Таганского районного суда г. Москвы о разделе имущества (спорная квартира не включена в состав общего имущества супругов)
- ✓ 05.05.2013 – иск ДЖПиЖФ о выселении
- ✓ 17.09.2013 – решение Таганского районного суда города Москвы не в пользу Вагановых (Мосгорсудом оставлено в силе)

Выдержки из решения Таганского районного суда города Москвы от 17.09.2013:

«...учитывая, что договор купли-продажи от 06.06.1994, заключенный между Ч. и Вагановым Е.В., является ничтожным, а так же тот факт, что спорная квартира была отчуждена Ваганову Е.В. Ч., не имеющим право на отчуждение указанного имущества, - суд приходит к выводу о необходимости защиты вещного права города Москвы в отношении квартиры...с использованием правового механизма, установленного ст. 302 ГК РФ...»

«...суд находит, что поскольку город Москва, в интересах которого действует ДЖПиЖФ г. Москвы, является собственником спорной квартиры, относящейся изначально к муниципальному жилищному фонду, и данная квартира выбыла из владения города Москвы помимо его воли в результате неправомερных действий, в силу положений ст. 208 ГК РФ на исковые требования ДЖПиЖФ г. Москвы об истребовании имущества из незаконного владения, исковая давность – не распространяется. Иные требования ДЖПиЖФ г. Москвы являются производными от требований по истребованию имущества из чужого незаконного владения.

История гр. Яновской М.И.

«Я, пенсионерка, в 2012 году купила квартиру 34,5 м кв., потратив за неё все свои накопления. Жильё было куплено на абсолютно законных основаниях за полную стоимость у собственника, который владел им на протяжении 12 лет, и право это никто не оспаривал. Какого же было моё удивление, когда 29 октября 2013 года я получила повестку в суд в качестве ответчика по иску ДЖП и ЖФ города Москвы об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Решением суда иск ДЖПиЖФ был удовлетворен. Как мне стало известно в ходе судебного разбирательства, моя квартира ранее была собственностью города Москвы и в ней проживал некто К., который умер естественной смертью в 1993 году. В 1999 году появилась

женщина по фамилии Г., которая совершила по поддельным документам обмен с умершим К. и прописалась в квартире. Далее она обменяла данную квартиру с П. (В.). После чего В. оформила приватизацию в ДЖПиЖФ. Позже В. узнала, что на Г. заведено уголовное дело в 2001 году. Она была свидетелем и признана судом потерпевшей, а ДЖПиЖФ – **гражданским истцом**. Г. была осуждена в 2002 году, а на квартиру был наложен арест. Никто не предъявлял своих прав на квартиру и арест был снят по решению Таганского суда в марте 2012 года по заявлению В. Таким образом, срок исковой давности давно истёк. Однако сейчас ДЖПиЖФ утверждает, что ему не было известно ни о приватизации, ни о мошенничестве.

Я проработала всю жизнь, платила налоги, воспитывала одна сына, и сейчас, когда я жду внуков и хочу ещё быть полезной своему сыну и внукам, меня хотят выбросить из квартиры, которая мне так тяжело досталась. Отношение ко мне ДЖПиЖФ и полное пренебрежение судьи привело к тому, что моя нервная система не выдерживает такой нагрузки. Я постоянно плачу от несправедливости и бездушия. Неужели халатность и неисполнение служебных обязанностей работников ДЖПиЖФ, Росрестра и других государственных организаций, ответственных за оборот недвижимости, стоят жизни и здоровья людей, всю жизнь проживших и проработавших в Москве?

У меня пенсия 13000 руб. в месяц. Её хватает только на лекарства и оплату ЖКХ. На еду я трачу очень мало, а теперь приходится оплачивать услуги адвокатов. За что меня пытаются уничтожить морально и физически?»

Данные по делу (справка):

- ✓ 10.07.1993 – умер наниматель К.
- ✓ 15.11.1999 – МГКА «Мосжилсервис» выдан обменный ордер Г. на основании поддельного заявления К. об обмене жилых помещений
- ✓ 24.11.1999 – регистрация Г. в спорной квартире
- ✓ 30.12.1999 – договор обмена между Г. и П. (В.).
- ✓ 02.06.2000 – договор передачи квартиры в собственность П. (В.)
- ✓ 2001 – возбуждено уголовное дело по факту мошеннических действий в отношении Г. (**ДЖПиЖФ признан гражданским истцом**)
- ✓ 22.03.2002 – приговор Таганского районного суда города Москвы в отношении Г.
- ✓ 10.02.2012 – постановление Таганского районного суда города Москвы о снятии ареста с квартиры
- ✓ 03.10.2013 – иск ДЖПиЖФ об истребовании жилого помещения
- ✓ 24.12.2013 – решение Таганского районного суда города Москвы о выселении Яновской М. (обжаловано в Мосгорсуд)

Выдержки из решения Таганского районного суда города Москвы от 24.12.2013:

«...учитывая, что договор купли-продажи, заключенный между Яновской М.И. и В., является ничтожным, а так же тот факт, что спорная квартира была отчуждена в пользу Яновской М.И. В., не имеющей право на отчуждение указанного имущества, - суд приходит к выводу о необходимости защиты вещного права города Москвы в отношении квартиры...с использованием правового механизма, установленного ст. 302 ГК РФ, в связи с чем суд истребует квартиру... из незаконного владения Яновской М.И., поскольку исковые требования ДЖПиЖФ г.Москвы основаны на положениях ст.302 ГК РФ с учетом разъяснений, данных в вышеупомянутом постановлении Конституционного Суда РФ».

«При этом суд учитывает, что квартира... являющаяся муниципальным жильем, выбыла из владения города Москвы помимо его воли, поскольку спорная квартира была обменена... на основании подложных документов, о чем не было и не могло быть известно ДЖПиЖФ г. Москвы, действующему в интересах города Москвы. Таким образом, все сделки по отчуждению спорного жилого помещения, совершенные после смерти К., в силу ст.ст. 167, 166, 168 ГК РФ, являются ничтожными и не порождают правовых последствий.

«Анализируя вышеуказанные положения закона применительно к конкретным обстоятельствам дела, установленным судом, суд находит, поскольку город Москва, в интересах которого действует ДЖПиЖФ г.Москвы, является собственником спорной квартиры, относящейся изначально к муниципальному жилищному фонду, и данная квартира выбыла из владения города Москвы помимо его воли в результате неправомερных действий, в силу положений ст. 208 ГК РФ на исковые требования ДЖПиЖФ г.Москвы об истребовании имущества из незаконного владения, исковая давность не распространяется».

Полагаю уместным наряду с прочим привести позицию практикующих адвокатов, представляющих в судах интересы добросовестных приобретателей.

Пилигуз В.В. адвокат Коллегии адвокатов Московской области

«О применении ст.302 ГК РФ в адвокатской практике»

Обращает на себя внимание участвовавшие в последнее время случаи виндикации в государственную собственность от граждан – добросовестных приобретателей единственного жилья на основании ст.302 ГК РФ по искам ДЖПиЖФ города Москвы.

При этом, несмотря на само название данной статьи: **истребование имущества у добросовестного приобретателя**, ДЖПиЖФ в качестве основания для иска обычно указывает на ничем не подтвержденную недобросовестность гражданина-ответчика (противоречит сам себе в части фактических оснований и применяемой нормы права).

Суды при рассмотрении таких исков обычно не применяют заявляемые ответчиками заявления о пропуске срока исковой давности по мотиву не применения срока исковой давности (ст.208 ГК РФ) на требования ДЖПиЖФ, ссылаясь на ст.304 ГК РФ. Тем самым происходит **незаконная подмена** норм виндикационного иска на негативный самим судом без соответствующих правораспорядительных действий по изменению основания иска самим истцом-ДЖП.

Кроме того, изъятие квартир у граждан осуществляется с явным нарушением тех норм права, на которые суды формально ссылаются (ст.302 ГК РФ), и фактически с применением других норм права (ст.ст.166, 167 ГК РФ), в результате чего происходит нарушение прав граждан и членов их семей, добросовестно владеющих спорными квартирами и заплативших за них сполна.

Вместо необходимого при виндикационном иске исследования воли ДЖПиЖФ при отчуждении квартиры, суды сосредотачиваются на исследовании недействительности совершенных сделок, хотя иски ДЖПиЖФ вытекают не из обязательственных отношений. В результате смешения (подмены понятий) вещного иска с обязательственным, суды города Москвы совсем не исследуют волеизъявление ДЖПиЖФ на приватизацию квартир и выпуск их в гражданский оборот, ограничившись установлением недействительности сделки приватизации, что не имеет правового значения для рассмотрения виндикационных исков.

В результате такой правоприменительной практики судами по сути дается неограниченная по времени и непропорциональная защита любой когда-либо выбывшей из владения государства недвижимости. Тем самым подрываются основы частной собственности в Российской Федерации, большая часть из которой, в силу исторических особенностей России, возникла из государственной через приватизацию и другие сделки с государством в лице его различных органов за последние 20 лет. Такая правоприменительная практика открывает «ящик Пандоры» и может привести к серьезным социальным потрясениям и пошатнуть конституционные основы Российской Федерации.

В нынешней ситуации отказать в удовлетворении подобных исков для судьи в городе Москве означает совершить поступок с большой буквы. Большинство судей на это не готовы, ведь они назначаются указом Президента РФ (т.е. даже формально зависимы от исполнительной власти), а не избираются на выборах, как это было когда-то в СССР. К тому же в условиях неполного и несвоевременного обеспечения судей полагающимся им по статусу жилья (этот вопрос регулярно поднимается, в том числе на Совете судей, см. например Постановление Совета судей № 313 от 05.12.2013, ссылка на которое есть на <http://www.ssrp.ru/page/12263/detail/>), у судей невольно может возникать личная мотивация в увеличении количества именно принадлежащего государству жилья. Крайне тяжело независимо разрешать спор против государства, если судья ожидает от него улучшения своих личных жилищных условий.

Семенова Е.С. адвокат Коллегии адвокатов города Москвы «Совет столичных адвокатов»:

«Анализируя судебную практику по гражданским делам, а именно практику применения ст.ст. 301, 302 ГК РФ при рассмотрении виндикационных исков ДЖПиЖФ города Москвы к добросовестным приобретателям я с сожалением могу констатировать, что конституционные принципы в данных случаях не действуют.

Сам факт предъявления такого иска говорит о том, что в работе исполнительной и законодательной

системы имеется ряд недостатков, при наличии которых стало вообще возможно выбытие имущества из владения собственника незаконным путем.

Анализирую судебную практику по данной категории дел (Департамент к физ.лицам) можно прийти к выводу о том, что выбытие имущества происходит или с непосредственным участием государственного органа (Департамент, Росреестр, ГУИС, ЗАГС, ФМС и т.д.: заключение договора соц.найма, обмен, приватизация) или по причине бездействия государственных органов (Росреестр, ГУИС, ЗАГС, ГУВД, ФМС: выморочное имущество).

Так, в первом случае жилые помещения переходили в собственность мошенников посредством заключения договора передачи (приватизация), при этом второй стороной в договоре всегда был Департамент. Признавая в последствии сделки недействительными и истребуя это имущество у добросовестных приобретателей, представители Истца ссылались на то, что Департамент, распоряжаясь имуществом (предоставляя его в пользование, а затем в собственность) не обязан проверять является ли заявитель, лицом с которым возможно заключение договора, являются ли представленные документы подлинными, в случае представлении интересов заявителя представителем по доверенности: подлинность доверенность и наличие заявителя в живых на момент обращения и момент заключения договора.

Из чего можно сделать вывод о том, что возложенная на Департамент функция по распоряжению и управлению государственным имуществом города Москвы в виде жилых помещений, входящих в имущественную казну города Москвы не может быть должным образом осуществлена.

Во втором случае, бездействие государственных органов привело к тому, что жилые помещения, принадлежавшие умершим гражданам на праве собственности, переходили в собственность мошенников, а не в собственность города Москвы. Государственные органы, осуществляющие контроль за освобождающимися жилыми помещениями, своевременно не исполняли возложенных на них обязанностей: не сообщалось о смерти одинокого собственника, умерший не снимался с регистрационного учета, жилое помещение не опечатывалось, не оформлялись необходимые документы для получения свидетельства о праве на наследство, не регистрировалось право собственности города Москвы и т.д. Осуществляя регистрацию перехода права собственности (мошеннические сделки) уполномоченное собственником лицо (Росреестр) также не проверяло представленные документы на подлинность, наличие воли собственника на отчуждение этого имущества, жив ли собственник вообще. Впоследствии, при расследовании уголовного дела эти факты не выявлялись, должностные лица не привлекались к ответственности, своевременно не накладывались аресты на это имущество, что позволяло мошенникам продать это имущество добросовестным приобретателям.

Все это привело к тому, что в городе Москве за последние 10 лет десятки семей добросовестных приобретателей лишились жилья, приобретенного ими на законных основаниях.

В настоящее же время, полагаю, необходимо в кратчайшие сроки принять неотложные меры направление на восстановление нарушенных Конституционных прав граждан, у которых квартиры уже истребованы, а также необходимо принять меры для предотвращения истребования имущества по искам, еще находящимся в производстве московских судов, поскольку, повторюсь, в соответствии с Конституцией РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью, а их признание, соблюдение и защита - обязанность государства.»

Если в большинстве случаев мы говорим о недобросовестности исполнения своих обязанностей сотрудниками жилищных органов при проведении приватизации или оформлении социального найма, то, что можно сказать о деятельности судов при рассмотрении гражданских дел о праве на приватизацию? Ведь суды должны основываться на бесспорных достоверных исследованных доказательствах и выносить мотивированные надлежащим образом решения. Какие основания могли быть у граждан не доверять решениям суда и регистрационным документам о правах собственности при приобретении на вторичном рынке жилых помещений?

В настоящее время в Зюзинском районном суде находится на рассмотрении более 160 исков об истребовании жилья по аналогичным делам по адресам: ул. Брусилова и Маршала Савицкого. В случае истребования жилья в пользу города Москвы более 600 человек останутся без единственного жилья.

Самое неприглядное в данных ситуациях это то обстоятельство, что приватизация жилых помещений при отсутствии зарегистрированных прав собственности города Москвы, осуществлялась в судебном порядке теми же судьями, которые в настоящее время рассматривают иски о выселении граждан, являющихся последними собственниками жилых помещений. Права собственности граждан на жилые помещения по адресам ул. Брусилова и Маршала Савицкого были зарегистрированы на основании судебных решений. А теперь оказывается, что все москвичи, купившие приватизированные по решению судов квартиры, стали жертвами мошеннических действий.

Ветров С.А. (Щербинка)

«Я, Ветров Сергей Александрович, обращаюсь к Вам от своего имени и от имени своей семьи. Как любая молодая семья, мы мечтали о своем жилье, в котором сможем счастливо жить и растить детей. Не стали ждать милости от государства, решили своими силами купить себе квартиру. С большим трудом нашли деньги. Что-то скопили, вкалывая на тяжёлых работах и во многом себе отказывая, чем-то помогли родственники. Остаток взяли в банке в кредит. В октябре 2011 года приобрели жилплощадь.

Квартиру искали через риэлторов, т.к. сами с этим никогда не сталкивались. Квартир смотрели много, и, наконец, подобрали. Смущало только одно, что квартира приватизирована через суд. Но риэлтор нас успокоил, сказав, что это стандартная практика, что все военные приватизируют таким образом свои квартиры, и что суды полностью всё проверяют, прежде чем разрешить приватизацию. Не верить риэлтору, а тем более такому органу как СУД у нас причин не было. Это к вопросу о добросовестности приобретения. На тот момент мы и представить не могли, что суд, так жестоко ошибется! Далее мы заехали в квартиру. Сделали качественный ремонт, начали обставлять её мебелью. Жили счастливо, с оптимизмом смотрели в будущее и уже готовились встречать в уютном уголке наследника. И когда жена была на 8-м месяце беременности, вдруг пришла повестка в суд, которая кардинально перевернула всю нашу жизнь. Слава Богу, ребенок родился здоровый. Но уже девять месяцев мы живем, как на пороховой бочке, постоянно ожидая решения о выселении.

Прошло 9 судов.

В итоге, прямо перед Новым годом суд вынес решение о нашем выселении.

Удивительно, что абсолютно идентичных дел у одной судьи слушается около 50, а решение о выселении вынесено только в отношении нашей семьи!

Такая в нашей стране награда за рождение ребенка?! В данный момент на одну, поверьте мне, небольшую зарплату, я должен кормить жену с ребенком, выплачивать кредит и оплачивать услуги адвоката. Я не буду подробно описывать суть дела. Она и так у всех на устах. Мне стыдно, что в моей стране государственные чиновники дурят простой народ. Что я скажу своему сыну? Папа сделал всё, чтобы у тебя было жилье, а государство его забрало? Какими аргументами привить ему любовь к своей стране? Увы, я не знаю!»

Губейдулина Р.А. (Щербинка)

«Я, Губейдулина Р.А., купила квартиру в 2012 году. Ранее проживала в прекрасной квартире с видом на Москву-реку с сыном и моей мамой. Случилось горе, умерла моя мама, а потом умер мой единственный сын, я пережила такое... не дай Бог кому пережить... Находиться в этой квартире я не могла, все напоминало о сыне, я решила разменять квартиру, продала ее и купила другую.

Только начала отходить от скорби и потери, как обнаружила в почтовом ящике исковое заявление от ДЖП о моем выселении из купленной мною квартиры!

Приобретала я квартиру через агентство недвижимости «Старый город». Все документы на данную квартиру проверялись агентством и государственными органами. Росреестром было выдано мне свидетельство о праве собственности.

Ранее данная квартира по договору социального найма была предоставлена старому владельцу, который впоследствии приватизировал ее через суд (в котором, кстати, сейчас слушается дело о моем выселении). Ни у кого не возникло подозрений в законности оснований для приватизации, ни у

государственных органов, которые должны проверять документы, представляемые гражданами, ни у Зюзинского районного суда, который вынес решение о признании приватизации. В последующем выяснилось, что владелец оказался не военным, а квартира похищена неустановленными лицами.

Куда смотрели государственные структуры, которые призваны проводить мониторинг жилья, в данной ситуации, или это была их преступная халатность или просто безразличие?

Я инвалид, пенсионер, идти мне некуда, это мое единственное жилье! Я даже представить в страшном сне не могла, что на старости лет окажусь в подобной ситуации!!! Потеряв двух моих близких людей, испытал сильнейший стресс, теперь, на старости лет, Я БОМЖ! Постоянно на лекарствах, вызовы скорой помощи, здоровье мое и так пошатнувшееся ДОБИВАЕТ теперь ДЖП».

Климова Е.С. (Щербинка)

«Я, Климова (Карсакова) Екатерина Сергеевна, честный налогоплательщик, обращаюсь к Вам с целью защиты своих прав на имущество.

Спорная квартира является моим единственным жильем. Средства на покупку собственных квадратных метров я зарабатывала и копила около 9 лет, эта квартира все, что у меня есть на Земле, все вложено в нее, вся моя жизнь была направлена на это приобретение. К моему глубочайшему сожалению, я не могу радоваться своему законно-приобретенному жилью, так как стала жертвой мошеннической схемы. На сегодняшний день мое право обладать жильем находится под угрозой. Меня просто выбрасывают на улицу, и я фактически становлюсь бомжом. Потеря данного имущества приведет к лишению площади для проживания, прописки, медицинского и социального страхования, и, как следствие, возможности стать родителем. Все мои силы направлены на борьбу за свою единственную жилплощадь. Судебная система и, в частности, законы РФ не гарантируют защиту прав добросовестных граждан.

Парадокс моей ситуации заключается в том, что законно приобретенное и честно заработанное жилье в итоге может быть отнято судебным решением. Человек может потерять все за один день. На протяжении всего судебного процесса (практически год) я нахожусь в постоянном страхе и напряжении. Все это, безусловно, сказывается на моем здоровье и трудоспособности.

Я страдаю из-за бездействия властей, из-за халатности государственных органов, из-за лиц, допустивших такое преступление против не одного десятка людей. И за все это я должна отвечать своим имуществом вместо мошенников, имена которых известны.

Кто может защитить права честного приобретателя в России?»

Козлова О.М. (Щербинка)

«Я, Козлова Ольга Михайловна (пенсионерка, 59 лет), вынуждена обратиться к Вам с просьбой о помощи. Я пострадала из-за мошенничества с квартирами Министерства обороны РФ. Через подставных лиц, оформлялись договоры соц.найма жилых помещений, потом через суд мошенники приватизировали квартиры, получали настоящее решение суда, свидетельство о праве собственности и продавали их. Теперь Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы пытается у меня отобрать МОЮ квартиру, купленную честным путем, и выселить меня на улицу без права предоставления жилья. Я пенсионер, у меня умерла дочь, и я воспитываю внука одна.

Прошло вот уже больше полугода, как начался судебный процесс по этому делу. ДЖПиЖФ, ссылаясь на подготовленное мировое соглашение, требует заплатить им три миллиона рублей! Если я не заплачу, то окажусь на улице. Я уже заплатила один раз за эту квартиру и больше платить просто не могу. Мне неоткуда взять такие деньги. А если у меня отнимут единственное жильё, я останусь на улице без средств к существованию. Оказавшись бездомной, я потеряю статус москвича, потеряю пенсию, потеряю льготы на лекарства, возможность обратиться за медицинской помощью. Куда бы я ни обращалась (в Мэрию Москвы, Правительство Москвы, Правительство Российской Федерации), везде говорят «как решит суд», но судом уже было вынесено несколько решений о выселении, а поскольку все находятся в одинаковом положении, значит, и я тоже буду вынуждена провести остаток жизни на улице.

Четыре определения, которые вынес суд об утверждении мировых соглашений, не подтверждают согласия жильцов на оплату льготной стоимости квартир в бюджет города. На мировые соглашения пошли ПРОДАВЦЫ, которые продавали эти квартиры, для того, чтобы избежать уголовной ответственности. На всех остальных добросовестных покупателей оказывают давление, принуждая подписать мировое

соглашение под угрозой выселения. Ни для одного добросовестного покупателя сумма в ТРИ МИЛЛИОНА не является посильной ношей. Добровольно ни один из жильцов не принимал условий мирового соглашения. Все уже по разу заплатили за эти квартиры, и больше таких денег нет ни у кого.

Я являюсь добросовестным покупателем и не могла знать о том, что договоры социального найма оформлялись на эти квартиры незаконно. Но ведь все эти договоры подписывал ДЖПиЖФ, затем он же не явился ни на одно заседание суда о приватизации этих квартир. Проявив халатность или умысел дважды, ДЖПиЖФ теперь требует вернуть ему имущество. Почему мы, законопослушные граждане, должны страдать из-за ошибок или противозаконных действий чиновников? И моя семья не единственная. В такой ситуации оказались жильцы 122 квартир.

Вильданов М.М. (Щербинка)

«Я, Вильданов Михаил Мидыхатович, пишу Вам от лица своей семьи. В данном письме мы хотели бы рассказать Вам о сложившейся ситуации с нашей квартирой. Для покупки квартиры мной было принято решение обратиться в банк ЗАО «ВТБ 24» с целью получения кредитных средств. Получив положительное решение от банка, я свою однокомнатную квартиру в Московской области выставил на продажу. Вырученные средства от продажи квартиры и личные накопления в дальнейшем были использованы в качестве первоначального взноса в банке. На сайте недвижимости «cian.ru» нами была выбрана квартира, которая в последствии и была приобретена. Представителем продавца выступала риэлтер от агентства недвижимости «Инком». По нашему требованию, были предоставлены оригиналы всех правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на данную квартиру, в том числе, и решение Зюзинского районного суда г. Москвы о признании права собственности за продавцом данной квартиры. Также данная квартира была проверена юристами банка ЗАО «ВТБ 24». Проверив подлинность документов на квартиру, в марте 2012 года мы приобрели её, используя кредитные средства.

После оформления сделки и получения свидетельства о государственной регистрации права, в марте 2012 года мы переехали в данную квартиру. Ни о чем не подозревая, мы прожили в ней около года. О том, что идут суды, и что наша ситуация не единична, мы узнали совершенно случайно. Оказалось, что прежний владелец не имел никаких прав на данную квартиру. Но, покупая ее, мы не знали и не могли знать, что наш продавец - мошенник, такой же, как и другие продавцы квартир, приобретенных нашими соседями, ведь все документы о праве собственности бывшего владельца квартиры были подлинными и зарегистрированными уполномоченными органами.

Судебные заседания постоянно переносятся, на данный момент было проведено множество заседаний. Все это время наша семья оплачивает услуги адвоката, пытающегося решить нашу проблему. Хочу заметить, что эта квартира является единственным нашим жильем. Если суд примет решение о выселении нас из этой квартиры, мне и моей семье просто некуда идти. Особое внимание хотелось бы обратить на то, что моя супруга, находится на 7 месяце беременности. Просто невозможно поверить, что даже в такой ситуации нас могут выкинуть на улицу. Купить новую квартиру мы не имеем возможности. Ведь даже, если нас выселят, мы все равно будем обязаны выполнять свои обязательства перед банком по возврату кредита. Ситуация действительно безвыходная».

Семья Жданович (Щербинка)

«Наша семья, в составе четырех человек, проживала в однокомнатной квартире в городе Москве. Данная квартира находилась в нашей долевой собственности. Мы всегда мечтали приобрести квартиру большей площади, а с появлением второго ребенка в сентябре 2011 года это стало просто необходимостью. Приобретение квартиры планировалось за счет денежных средств, высвобождающихся от продажи нашей квартиры, с добавлением собственных накоплений, а также с использованием кредитных денежных средств. Содействие (помощь) в подборе приобретаемых вариантов, их осмотре, проверке правоустанавливающих документов, сопровождении сделок купли-продажи квартир и производимых расчетов нам оказывал нанятый риэлтер агентства «ИНТЕКС- недвижимость».

Мы выбрали квартиру, продавец пояснила нам, что ее супруг получил данную квартиру от государства как бывший военнослужащий, однако они в этой квартире не нуждаются, проживать им удобней в Московской области, в связи с чем приняли решение о ее продаже.

Продавец представила полный пакет правоподтверждающих и правоустанавливающих документов; ее право собственности в отношении данной квартиры было зарегистрировано Управлением

Росреестра по Москве, основанием для регистрации явилось судебное решение Зюзинского районного суда города Москвы о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Мы получили согласие на совершение сделки купли-продажи от органов опеки и попечительства, продали свою квартиру, добавили личные накопления, кредитные денежные средства и заключили договор купли-продажи квартиры. После оформления сделки и получения свидетельств о государственной регистрации права мы переехали в данную квартиру. Прожив в ней 1 год и 4 месяца, мы получили судебное уведомление, в котором сообщалось, что прежний владелец не имел никаких прав на данную квартиру, решение суда о признании за ним права собственности отменено, и ДЖП и ЖФ города Москвы по исковому заявлению требует выселить нашу семью из квартиры без предоставления иного жилого помещения. ДЖП и ЖФ не остановило даже то, что в квартире проживают двое несовершеннолетних детей-собственников жилья. Приобретая эту квартиру, мы не знали и не могли знать о мошеннических действиях связанных с этой квартирой, так как все документы на право собственности были подлинными и зарегистрированы уполномоченными органами, которым вменяется в обязанность проверка достоверности сведений в данных документах. С июля 2013 года мы присутствуем на всех заседаниях суда, на которых кроме нас не было никого. Все это время наша семья несет моральные и материальные потери, связанные с оплатой адвокатских услуг, госпошлин за предоставление различных документов и справок, выплатой по кредиту за данное жилье. Имеющаяся у нас в долевой собственности квартира является единственным жильем. Поэтому при вынесении судом решения о выселении нашей семьи из этой квартиры, нам некуда будет идти. Денежных средств на приобретение нового жилья у нас нет. Мы являемся добросовестными приобретателями, а ДЖП и ЖФ города Москвы намеренно пытается доказать обратное и лишить нас законно приобретенной квартиры».

Калачев С.А. (Щербинка)

«Я, Калачев Сергей Анатольевич, и моя супруга являемся собственниками 2-х комнатной квартиры в городе Москве, которую приобрели за последние деньги, как позже выяснилось, у мошенников. Государство принимало активное участие в этой сделке. И теперь государство лишает нас последнего и единственного жилья. Мы уже пенсионеры и остается одно, провести остаток жизни на улице. Здоровье подорвано судебными тяжбами, этому беспределу не видно конца. Работали всю жизнь на производстве, жена является ветераном труда. Всю жизнь прожили в коммунальной квартире. В суде смотрят на нас как на изгоев, всюду безразличие, равнодушие, презрение к нам и нашей судьбе. Как жизнь дальше? На кого надеяться? Кому верить? Мрачные мысли не покидают нас. Все то, к чему стремились в жизни, во что верили, оказалось иллюзией, мы потеряли веру в людей. Государство, которое должно защищать нас стариков и которому мы отдали всю жизнь, просто-напросто от нас отвернулось. Обидно то, что, имея нищенскую пенсию, нас еще хотят лишить единственного жилья».

Нечаева Е.А. (Щербинка)

«Я, Нечаева Елена Александровна, коренная москвичка, воспитываю троих детей, двое из которых являются социально-незащищенными. Единственное мое жилье - законные 54 кв. метра отбирает государство. За что и по каким таким человеческим законам, человека надо уничтожать и морально и физически? А главный вопрос, кто дал право, в наше мирное время обречь на страдание моих детей, которые и так уже обижены жизнью, когда-то они потеряли своих родных (у меня второй брак, у мужа сын от первого брака потерял мать, а моя дочь осталась без отца). Не успев оправиться от одного удара, они получают еще один, от нашего государства, которое пытается отобрать у них крышу над головой и отправить добивать их в Детский дом...

Я жила с дочкой в однокомнатной квартире, которую я получила по программе сноса ветхого жилья, квартиру приватизировала в равных долях, т.е. на данный момент мой несовершеннолетний ребенок является сособственником, вышла второй раз замуж за отца одиночку, у нас родился общий ребенок. Нам стало тесно в однокомнатной квартире, и мы решили, что детям необходима отдельная комната. Так как меня сократили на работе, работал один муж, и средств на доплату для покупки двухкомнатной квартиры у нас не было, на семейном совете было принято решение продать квартиру в элитном районе, рядом с метро Беляево и на эти средства приобрести недвижимость за МКАДом, в микрорайоне Щербинка (это был единственный вариант, который нам подошел по ценовой политике).

Мы обратились в ведущую фирму на рынке недвижимости «Инком», под их четким руководством оформили договор купли-продажи квартиры и прожили в ней два счастливых года, до тех пор, пока нам не пришло исковое заявление от ДЖПиЖФ города Москвы, в котором было указано, что наш продавец совершил мошеннические действия с данной недвижимостью, используя поддельный договор соц.найма, обратился в Зюзинский суд города Москвы о передаче права собственности на свое имя. Решением указанного суда квартира была передана ему. На основании этого решения были получены все необходимые регистрационные документы, и квартира была продана нам. В этом исковом заявлении было указано, что мы, как добросовестные приобретатели должны освободить указанную жилплощадь без предоставления иного жилья, т.е. фактически должны быть выброшены на улицу, лишены регистрации, медобслуживания, работы и средств к существованию.

На все наши многочисленные обращения в органы государственной власти (на имя Президента РФ, Членов Совета Федерации, Депутатов Госдумы, Мэра Москвы, Членов Правительства Москвы, Депутатов Мосгордумы, в ДЖПиЖФ города Москвы) мы получаем отписки. В своих ответах ДЖПиЖФ города Москвы пишет, что к добросовестным приобретателям, у которых единственное жилье, иски не предъявляются. Данное утверждение в корне не соответствует действительности. После создания инициативной группы добросовестных приобретателей микрорайона Щербинка, ДЖПиЖФ города, действующий от имени и по поручению Правительства Москвы, стал нам настойчиво предлагать заключить с ним мировое соглашение, в котором нам предлагается отказаться от статуса добросовестного приобретателя и возместить ущерб городу Москве в сумме двух миллионов восьмьсот тысяч рублей. Данное мировое соглашение является изначально не выполнимым, так как:

1. Отказавшись от указанного статуса мы попадаем под статью 159 п.4 (мошенничество в крупных размерах в составе группы лиц), т.е. ДЖПиЖФ хочет нас посадить на одну скамью подсудимых с истинными мошенниками.

2. ДЖПиЖФ предлагает возместить ущерб, который мы не наносили. Наш семейный доход ниже средней зарплаты по Москве, указанной Мэром Москвы, и соответственно у нас нет возможности выплатить указанную сумму.

Прошло уже 9 месяцев, как начался судебный процесс по нашему делу, часть из многочисленных заседаний я пропустила по состоянию своего здоровья (диагноз гипертонический криз), который развился в связи со сложившейся ситуацией, мои дети очень переживают за меня и также находятся на грани нервного срыва. Куда идти... что будет? Причина всему – преступление государственных органов, которые сами были участниками данной мошеннической схемы. Так почему же мы, законопослушные граждане, должны отвечать за действия мошенников и жить на улице?»

Преснякова В.В. (Щербинка)

«Я, Преснякова Валерия Валерьевна, обращаюсь к Вам от лица всей своей семьи с просьбой о помощи.

В ноябре 2011 года в связи с созданием мною семьи и, как следствие, возникшей необходимостью расширения жилплощади моим отцом была продана однокомнатная квартира, и на вырученные от продажи денежные средства, с привлечением кредита ОАО «Росбанк» была приобретена в совместную собственность с моей матерью двухкомнатная квартира.

Указанная квартира была нам подобрана агентством недвижимости ООО «Инком-Новослободское», с которым нами был заключен договор на оказание услуг по поиску приобретателя квартиры, подбору альтернативы и оформлению сделок.

Перед заключением сделки по покупке квартиры юристами ООО «Инком-Новослободское», а также сотрудниками ОАО «Росбанк», была проведена юридическая экспертиза всех правоустанавливающих документов продавца, в том числе, и решения Зюзинского районного суда г. Москвы, которым было признано право собственности на данную квартиру за продавцом Танцуриной Л.А., которое в дальнейшем было зарегистрировано Управлением Росреестра по г. Москве.

Результаты проведенной юридической экспертизы были положительные, сделка была одобрена, «юридическая чистота» квартиры на момент её купли-продажи ни у кого не вызывала сомнений, все документы на право собственности бывшего владельца квартиры были подлинными и зарегистрированными уполномоченными государственными органами.

Переехав в купленную нами квартиру, мы добросовестно несем бремя её содержания и оплачиваем все коммунальные платежи.

Однако в марте 2013 года Департамент жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы (ДЖП г.

Москвы) подал в Зюзинский районный суд г.Москвы исковое заявление о пересмотре решения Зюзинского районного суда г.Москвы, которым было признано право собственности на квартиру за продавцом Танцуриной Л.А., по вновь открывшимся обстоятельствам, а затем встречное исковое заявление об истребовании имущества из чужого незаконного владения в отношении нашей квартиры.

Со слов представителя ДЖП г. Москвы, указанная квартира была предоставлена Министерством обороны РФ бывшему собственнику незаконно, и поэтому должна быть возвращена в собственность города Москвы. При этом ДЖП г. Москвы не предоставил ни одного документа, однозначно подтверждающего право города на данную квартиру.

В результате, наша семья, являясь добросовестным приобретателем квартиры, предприняв для этого все необходимые действия, в частности, заключив договор с ООО «ИНКОМ-Новослободское» по поиску приобретателя квартиры, подбору альтернативы и оформлению сделок, оказалась втянутой в судебный процесс, и, что самое ужасное, может лишиться законно приобретенной квартиры.

На данный момент судебные заседания постоянно переносятся, все это время наша семья оплачивает услуги адвоката, что ложится на нас дополнительным бременем к погашению долга по кредиту.

Почему наша семья, где родители-пенсионеры, которые всю свою жизнь и здоровье отдали развитию атомной промышленности и постройке ядерного щита нашей Родины (отец – ветеран атомной энергетики и промышленности, участник ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне) должны отвечать всем своим имуществом за ошибки, допущенные чиновниками?»

Савельева Н.И. (Щербинка)

«Я, Савельева Наталья Игоревна, проживаю вместе со своей матерью в двухкомнатной квартире. Собственником квартиры являюсь я. Данная квартира была куплена на денежные средства, полученные от продажи маминой однокомнатной квартиры, и ипотечного кредита. После полутора лет счастливой жизни в новой квартире, мою законную квартиру отбирает государство! Из-за халатности государственных органов я могу лишиться единственного жилья, и меня с матерью выбросят на улицу, без предоставления иного жилого помещения.

Теперь Департамент жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы пытается у нас отобрать НАШУ квартиру, купленную честным путем. Мы не знали и не могли знать, что квартира еще до суда была приобретена незаконно. И теперь нас, законопослушных граждан, пытаются выкинуть на улицу.

Почему мы должны страдать из-за халатности государственных органов. Они должны нести ответственность за свои ошибки, но не за наш счет.

Согласно сложившейся правовой практике в Москве граждане, по тем или иным основаниям утратившие в судебном порядке права на жилые помещения в городе Москве, снимаются с регистрационного учета по месту жительства и автоматически перестают считаться жителями Москвы, в связи с чем не могут претендовать на признание нуждающимися в жилом помещении в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, не могут устроиться на работу, и не могут обслуживаться в поликлиниках. То есть нас хотят сделать бомжами в нашей родной стране. Где нам жить? Без работы я не смогу выплачивать ипотечный кредит на данную квартиру. И что нам делать? Куда мне идти с мамой пенсионеркой? Мы уже не знаем, у кого просить помощи! Почему мы должны так страдать, терять свое имущество, деньги, здоровье».

Семья Фроловых (Щербинка)

«Мы, молодая семья москвичей, имеющая двухлетнего ребенка, вынуждены обратиться к Вам в связи со сложной ситуацией.

От Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (ДЖП) мы получили квартиру в связи со сносом дома. В 2011 году у нас родился ребенок. Мы решили продать нашу однокомнатную квартиру и купить двухкомнатную, чтобы у детей была своя комната, чтобы наша семья пополнялась. Так как цены в Москве на квартиры высокие, то мы нашли квартиру за МКАДом, где смогли позволить себе приобрести двухкомнатную квартиру с доплатой. Мы долго копили, залезли в долги и т.д.

Мы приобрели двухкомнатную квартиру и стали жертвами мошенничества с квартирами Министерства обороны. Оказалось, что продавец квартиры оформил договор социального найма на данную квартиру через квартирно-эксплуатационную часть г. Москвы, потом через Зюзинский районный суд г.Москвы приватизировал ее (в 2011г), после чего продал нам. Прожив два года, мы узнали, что, по мнению ДЖП, наша квартира нам не принадлежит, а принадлежит ДЖП, что сделка с человеком, продавшим нам

квартиру, является ничтожной и недействительной.

Теперь ДЖП выселяет нашу семью на улицу через тот же суд, который вынес решение о приватизации квартиры. Мы имеем пакет документов, доказывающих, что на момент приобретения квартиры, она не принадлежала ДЖП.

Мы не знали и не могли знать, что квартира еще до суда была приобретена незаконно. На момент совершения сделки купли-продажи квартиры мы были уверены, что приобретаем проверенную квартиру, т.к. решение Зюзинского суда о приватизации не было отменено, собственником являлся человек, приватизировавший квартиру. Мы являемся добросовестными покупателями.

Сейчас суд продолжает гражданское дело по выселению нас, добропорядочных людей, из нашей квартиры. Как он это может делать, если еще не закончены внутренние расследования, не установлены виновные лица, которые и должны понести наказание за все нарушения и незаконные действия?

Мы считаем, что добросовестный покупатель жилья не несет ответственности за ошибки чиновников и вышестоящих государственных структур.

Мы, москвичи, честные граждане, верили и надеялись на защиту своего государства, а теперь получается, что мы можем остаться без жилья с маленьким ребенком на руках. Неужели от нас так просто «отвернутся» и выкинут на улицу?

Из-за всех этих стрессов наша семья потеряла неродившегося ребенка. Сейчас жена на шестом месяце беременности, она все время сидит на таблетках, нервы на исходе. Есть риск родить ребенка раньше срока, в лучшем случае, в худшем - потерять. Мы постоянно вызываем скорую, потому что у мужа произошло защемление нерва и отнимаются ноги. У нас это единственное жилье. Ребенка, который родится некуда прописывать, он родится сразу бомжом».

Семья Шамшатдиновых

«Я, Шамшатдинов Ильдар Харисович, приобрел квартиру в городе Москве в 2012 году. Квартиру оформили по всем законам Российской Федерации и стали обживать с супругой в нашей квартире, купленной честным путем, стали думать о своих детях...Нашему счастью не было предела! Супруга моя оказалась в положении (6 неделя беременности), как вдруг случился кошмар!! Через 1,5 года нашего проживания в данной квартире, в почтовом ящике обнаружили исковое заявление от ДЖПиЖФ о нашем выселении через суд, без предоставления жилья. Нас выселяют по 302 статье, а мы добропорядочные покупатели!!

Начались суды... Нервы, затраты, время, и все это из-за халатности государственных органов! Но самое страшное в этой ситуации, что мы с супругой потеряли ребенка, которого так долго ждали (на нервной почве из-за стрессов у моей супруги произошел выкидыш).

А суды все идут и идут... В итоге, ДЖПиЖФ, сжалившись (в кавычках) надо мной предложил мне вообще абсурдное МИРОВОЕ соглашение, выгодное только ему, а именно, ДЖПиЖФ предложил мне купить еще раз уже приобретенную мною квартиру практически по рыночной цене. АБСУРД!! Эта квартира единственное мое и супруги жилье и мои законные 30 кв. метров отбирает государство! За что и по каким таким человеческим законам человека надо уничтожать и морально и физически?»

Аргун Н.А.

«Я, Аргун Наталья Андреевна 1944 г.р. (69 лет, пенсионерка), вынуждена обратиться к Вам с просьбой о помощи. Я пострадала из-за мошенничества с квартирами Министерства обороны РФ. Через подставных лиц оформлялись договоры социального найма, потом через суд мошенники приватизировали квартиры, получали настоящее решение суда, свидетельство о праве собственности и продавали их. Теперь Департамент жилищной политики г. Москвы пытается у меня отобрать МОЮ квартиру, купленную честным путем, и выселить меня на улицу без права предоставления жилья. Я живу с дочерью. Дочь – пожизненный инвалид второй группы. Мы жили в доме ФСБ в двухкомнатной квартире в течение 45 лет, но из-за болезни дочери, чтобы сделать ей операцию, нам пришлось её продать и купить однокомнатную. Из нас никто не работает, получаем маленькую пенсию. Я ослепла на левый глаз вследствие всех судебных процессов»

Инжиртова Л.И.

«Я, Инжиртова Людмила Ивановна. У меня это жильё единственное. Я живу с дочерью, у которой вот-вот родится второй ребенок. Мы живем одни, без мужской поддержки, разведены. Я не работаю по состоянию здоровья. Как и многие оказалась заложником мошеннических действий с жильем и могу лишиться жилья!»

Волкова Е.В.

«Я, Волкова Евгения Валерьевна, проживающая в однокомнатной квартире со своим 69-летним отцом и 9-летней дочерью, вынуждена обратиться к Вам за помощью. Приобрета квартиру через крупное агентство недвижимости "Инком", я была вызвана в Хользуновскую военную прокуратуру, затем в Главное Следственное Управление по поводу незаконного приобретения квартиры. Я являюсь добросовестным приобретателем. В аналогичной ситуации оказалось много людей, у которых уже прошли слушания в суде, и есть предписания о выселении. Я нахожусь в нервной ситуации на протяжении 9 месяцев и боюсь оказаться на улице с маленьким ребенком и пожилым отцом.»

Семья Кобриных

«Мы, семья Кобриных. Нина Андриановна – пенсионер, ветеран труда, инвалид второй группы, отец защищал Москву в Великой Отечественной войне, где погиб, сражаясь за Родину. Сергей Николаевич – временно безработный, сокращен на предыдущем месте работы.»

Как нам жить дальше? Почему мы должны страдать по вине чиновников и судов, которые не выполнили лежащие на них обязанности по реализации и защите наших прав? Почему за ошибки и халатность служащих государства должны отвечать только мы, отвечать своим здоровьем, благополучием?

Все без исключения государственные органы созданы только для того, чтобы регулировать отношения в обществе, а не создавать хаос и неразрешимые проблемы гражданам государства! Разве не так?

На момент подписания настоящего Доклада по микрорайону Щербинка вынесено как минимум восемь решений суда о выселении. Данными решениями выселены шесть пенсионеров, два инвалида, три несовершеннолетних лица, один пенсионер скончался.

Панкова О.В. адвокат, заведующая Московской коллегии адвокатов "Адвокат недвижимости", кандидат юридических наук

«Лучший способ для Москвы отнять квартиру у гражданина – признать его не добросовестным приобретателем»

Факты:

1) весной 2009 года - дома по адресу: Маршала Савицкого, д. 26, к. 1, Маршала Савицкого, д. 8, ул. Брусилова, 15 - были сданы в эксплуатацию и поставлены на учет ДЖПиЖФ г. Москвы. По документам Москвы - квартиры предназначались для очередников;

2) в ноябре 2009 года - в качестве управляющей организации по указанным домам была выбрана ДЕЗ «Южное Бутово» (протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах);

3) в ноябре-декабре 2010 года - группой мошенников было подготовлено распоряжение начальника ГКЭУ МО РФ № 155/8/44 от 1 сентября 2010 года о предоставлении квартир подставным лицам (не являющимся военнослужащими) на основании договора социального найма, который в последствии был заключен от имени МО РФ с указанными подставными лицами;

4) в декабре 2010 года - ДЕЗ «Южное Бутово» (несмотря на имеющуюся информацию о принадлежности спорных квартир городу Москве) по указанным договорам социального найма с МО РФ были открыты финансово-лицевые счета на квартиры на этих "военнослужащих", а также в УФМС по Москве была произведена регистрация этих лиц по месту жительства по адресу спорных квартир;

НИКАКИХ ДЕЙСТВИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ ПРОТИВ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПРОЖИВАНИЯ В СПОРНЫХ КВАРТИРАХ НА ОСНОВАНИИ ПОДДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА УКАЗАННЫХ ГРАЖДАН, СО СТОРОНЫ УПОЛНОМОЧЕННЫХ МОСКВОЙ ОРГАНОВ ПРЕДПРИНЯТО

НЕ БЫЛО.

5) в 2011-2012 годах Зюзинским районным судом города Москвы на основании исковых заявлений указанных подставных лиц (будущих продавцов) признано права собственности на спорные квартиры в порядке приватизации. Решения вступили в силу и зарегистрированы в Управлении Росрееста по городу Москве.

6) соответственно в период 2011-2012 годов после регистрации прав собственности на спорные квартиры на имя "липовых" военнослужащих последние продали на основании жоговоров купли-продажи квартиры гражданам, которые не были осведомлены о мошеннической судьбе жилья, т.е. ДОБРОСОВЕСТНЫМ ПРИОБРЕТАТЕЛЯМ;

ВАЖНО: ДЖПиЖФ на протяжении 4 лет после сдачи построенных домов по указанным выше адресам и принятии на городской учет (как следует из принятых судебных решений право собственности города Москвы было зарегистрировано в 2009 году) НИКОМУ не предоставлял спорных квартир, при осуществлении ЕЖЕГОДНОГО мониторинга не возразил против принадлежности квартир третьим лицам, не возражал против оплаты за эти квартиры коммунальных платежей третьими лицами.

На сегодняшний день в суде наблюдается тенденция к тому, чтобы усомниться в добросовестности приобретателей спорных квартир.

Москва, утверждая, что не оспаривает добросовестность приобретателей квартир, отказывается признавать требования о признании приобретателей квартир добросовестными.

Добросовестных приобретателей квартир укоряют в том, что это они обязаны были проверить законность получения продавцами этих квартир на основании договоров социального найма, что не является законным и обоснованным: у простого гражданина не может быть доступа в архивы МО РФ для проверки действительности договоров социального найма и иных документов. Кроме того, имелось вступившее в силу решение Зюзинского районного суда города Москвы признававшего законность прав продавцов на квартиры и признававших на этом основании за ними права собственности на квартиры.

В вину приобретателей квартир, как обстоятельство, свидетельствующее о недобросовестности приобретения, ставится указание в договорах купли-продажи в качестве цены суммы в размере 1 000 000 рублей. На остальную сумму, полученную за квартиру, продавцы давали приобретателям расписки или обязательства.

Такая позиция не является основанной на законе, в том числе на нормах ст. 302 ГК РФ.

Прежде всего, вопрос способа оформления оплаты по договору купли-продажи квартиры не является признаком, определяющим добросовестность приобретателя квартиры и кроме того:

продавцы квартир сами ставили такие условия указания цены договора,

подобные условия договоров купли-продажи довольно распространенное явление на рынке продажи недвижимости в Москве,

продавцы не имели и не имеют к приобретателям квартир претензий по оплате, о чем выдали соответствующие расписки, обязательства, акты передачи.

Наличие указанных расписок, обязательств, актов передач, а также прописанных в договорах купли-продажи условий о предоставлении продавцами квартир встречных квартир или денежных средств в случае изъятия квартиры третьими лицами, давали приобретателям квартир убежденность в защите своих прав как при приобретении квартир, так и в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, по которым спорные квартиры могли бы быть изъяты.

Все приобретатели спорных квартир являются ДОБРОСОВЕСТНЫМИ в силу ст. 302 ГК Российской Федерации, они не знали и не могли знать, что продавцы квартир получили их не законно.

На момент сделок квартиры принадлежали продавцам, что подтверждалось:

выписками из ЕГРП;

зарегистрированными решениями Зюзинского районного суда города Москвы, признававшими законность прав этих лиц на квартиры;

выписками из домовых книг по квартирам;

отсутствием задолженностей по оплате коммунальных платежей;

отсутствием споров, обременений или иных притязаний третьих лиц, а тем более Москвы, на спорные квартиры.

Одновременно со сказанным обращаю внимание на то обстоятельство, что в силу части 1 статьи 226 ГПК РФ при выявлении случаев нарушения законности суд вправе вынести частное определение и направить его в соответствующие организации или соответствующим должностным лицам, которые обязаны в течение месяца сообщить о принятых ими мерах.

Согласно части 3 статьи 226 ГПК РФ в случае, если при рассмотрении дела суд обнаружит в действиях стороны, других участников процесса, должностного лица или иного лица признаки преступления, суд сообщает об этом в органы дознания или предварительного следствия.

Между тем, ни одним из судов города Москвы, несмотря на выявление в ходе рассмотрения гражданских дел вышеприведенной категории, случаев нарушения законности при проведении приватизации и обнаружение в действиях должностных лиц или иных лиц жилищных органов города Москвы признаков преступления, частные определения не выносились и компетентным органам не направлялись.

В том числе в результате этой пассивной позиции судов остались безнаказанными лица, фактически совершившие деяния, за которые Уголовным кодексом Российской Федерации предусмотрены соответствующие меры наказания.

Полагаю, что вопрос о необходимости вынесения частных определений при установлении обстоятельств, предусмотренных частями 1,3 статьи 226 ГПК РФ, при крайней актуальности приведенной категории дел, также требует обсуждения и доведения до сведения судей районных судов города Москвы.

При рассмотрении обозначенной проблемы необходимо также отметить отсутствие справедливого равновесия между требованием общего интереса сообщества и требованием основных прав лица, приводящее к возложению индивидуального и чрезмерного бремени на граждан - добросовестных приобретателей.

Несмотря на наличие возможности воспользоваться иным способом защиты нарушенных прав путем предъявления требований о возмещении ущерба непосредственно к виновному лицу, в результате действий которого имущество незаконно выбыло из собственности города Москвы, не ущемляя при этом прав и интересов добросовестного приобретателя, удовлетворяются виндикационные иски к добросовестным приобретателям.

История семьи Полевода

«Я и моя семья, включая двоих несовершеннолетних детей, попали в очень сложную ситуацию по вине государственных органов власти г. Москвы.

В мае 2003 года мы решили улучшить свои жилищные условия, т.к., у нас родились двое детей, а

проживали мы в однокомнатной малогабаритной квартире. Мы не стали обращаться за помощью к государству (хотя имели на это все основания), а решили свой жилищный вопрос самостоятельно, накопив часть суммы, часть взяли в долг у родственников и знакомых, продали квартиру, в которой проживали до этого времени. В результате мы приобрели двухкомнатную квартиру. В этой квартире мы прожили 7 лет, пока не получили повестку в суд. В судебном заседании мы узнали, что эта квартира, перед тем как была продана нам, была незаконно выведена из собственности г. Москвы.

У нас не было ни малейших сомнений в законности сделок по приватизации и переходу права собственности к нам, т.к., все документы по приватизации квартиры были оформлены через государственный орган – ДЖПиЖФ и никаких ограничений и обременений не было зафиксировано в свидетельствах о регистрации права собственности, выданных Росреестром.

В настоящее время решение суда по нашему делу исполнено в части снятия нас с регистрационного учета, прекращения права собственности на квартиру – квартира передана в собственность г. Москвы. В любое время нас могут выселить из этой квартиры на улицу.

Указанная квартира является **нашим единственным жильем**. Учитывая стоимость недвижимости и стоимость аренды квартир, мы не имеем возможности ни приобрести новое жилье, ни оплачивать коммерческую аренду жилья. Лишив нас регистрации, мы автоматически лишились возможности получать медицинское обслуживание, мои дети, в связи с отсутствием регистрации в г. Москве, в ближайшее время будут отчислены из учебных учреждений, но, т.к., мы не имеем возможности зарегистрироваться ни по какому другому адресу, то мы становимся лишенными всех конституционных прав.

Последняя надежда остается на Европейский Суд по правам человека, который 7 января 2014 года коммуницировал нашу жалобу».

Данные по делу (справка):

- ✓ 01.11.2001 – умер наниматель В.
- ✓ 13.09.2002 – договор обмена между В. и С. (разрешен МГКА «Мосжилсервис»)
- ✓ 27.12.2002 – договор обмена между С. и К. (разрешен МГКА «Мосжилсервис»)
- ✓ 16.04.2003 – договор передачи квартиры в собственность К.
- ✓ 08.05.2003 – договор купли-продажи между К. и Полевода О.А.
- ✓ декабрь 2008 – в ДЖПиЖФ поступило информационное письмо УУР ГУВД по г. Москве об установлении факта незаконного обмена спорной квартиры
- ✓ 25.05.2009 – иск ДЖПиЖФ об истребовании жилого помещения
- ✓ 13.12.2011 – решение Дорогомиловского районного суда города Москвы о выселении Полевода (обжаловано в полном объеме, оставлено в силе)
- ✓ **07.01.2014 – Европейским Судом по правам человека коммуницирована жалоба Полевода О.А.**

Выдержки из решения Дорогомиловского районного суда города Москвы от 13.12.2011:

«В данном споре суд приходит к выводу, что квартира выбыла из ведения лица, уполномоченного собственником на управление жилищного фонда, помимо его воли в результате противоправных незаконных действий третьих лиц».

История семьи Логиновых

«Квартира, которую в настоящее время истребует от нас ДЖПиЖФ г. Москвы, для нашей малоимущей семьи является единственным жильем, она добросовестно приобретена путем обмена 20.09.2010 с моим братом Логиновым А.Н., который приобрел ее 28.04.2010 при участии агентства недвижимости «Инком-недвижимость». При приобретении квартиры мы проходили опеку, так как 50% квартиры принадлежит моему несовершеннолетнему сыну Логинову Д.И., 1998 г.р. Специалистами были тщательно проверены документы на квартиру. Мы являемся четвертыми собственниками. 12 июня 2013 г. (в день России) у нас родилась дочь Виктория и была зарегистрирована мною в нашей квартире.

В ходе судебного разбирательства по иску ДЖПиЖФ об истребовании квартиры мы узнали, что хозяйка квартиры умерла, так как у нее не было наследников, имущество должно было быть признано выморочным и город Москва, в лице ДЖПиЖФ, вступить в наследство и принять эту квартиру в собственность. Но ДЖПиЖФ больше года, не предпринял никаких действий, в том числе, по наложению информационного учета. В ноябре 2013 года суд вынес решение в пользу ДЖПиЖФ, постановив выселить

нашу семью с двумя несовершеннолетними детьми на улицу, так как иного жилья у нас нет, как нет и возможности приобрести его или снять».

Данные по делу (справка):

- ✓ 24.05.2008 – умер собственник Ф.
- ✓ 08.08.2009 – поддельная доверенность от имени Ф. на имя С.
- ✓ 10.08.2009 – С. получил техническую документацию на квартиру в Северном ТБТИ г. Москвы
- ✓ 13.08.2009 – поддельный договор купли-продажи квартиры между Ф. и М.
- ✓ 26.08.2009 – государственная регистрация права собственности УФРС по Москве
- ✓ 19.12.2009 – договор купли-продажи квартиры между М. и С.
- ✓ 28.04.2010 – договор купли-продажи квартиры между С. и Логиновым А.Н.
- ✓ 20.09.2010 – договор мены между Логиновым А.Н. и Логиновым И.Н., действующим от своего имени и как законный представитель несовершеннолетнего сына Логинова Д.И.
- ✓ 18.10.2010 – в рамках уголовного дела по факту мошенничества с квартирой ДЖПиЖФ подан гражданский иск (ДЖПиЖФ признан гражданским истцом)
- ✓ 15.03.2012 – приговор Тушинского районного суда в отношении виновных лиц
- ✓ 29.11.2013 – решение Головинского районного суда г. Москвы о выселении Логиновых (обжаловано в Мосгорсуде, оставлено в силе)

Выдержки из решения Головинского районного суда г. Москвы от 29.11.2013:

«... суд приходит к выводу о том, что к возникшим правоотношениям подлежат применению положения ст. 302 ГК РФ.

Поскольку добросовестное приобретение по смыслу ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретено не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело право отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного ст. 167 ГК РФ. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущества и от добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения добросовестным приобретателем имущества, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли, хищение имущества). Таким образом, требования об истребовании спорной квартиры от Логинова И.Н. и Логинова Д.И., являющихся добросовестными приобретателями, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Удовлетворяя исковые требования, суд принимает во внимание, что Логинов И.Н. и Логинов Д.И. в лице своих законных представителей, не лишены возможности защитить свое нарушенное право путем предъявления соответствующих требований к Логинову А.И.»

Согласно п. 2 Постановления № 21 правовые позиции Европейского Суда, содержащиеся в окончательных постановлениях Европейского Суда, принятых в отношении Российской Федерации, являются обязательными для судов, а правовая позиция Европейского Суда по правам человека учитывается судом, если обстоятельства рассматриваемого им дела являются аналогичными обстоятельствам, ставшим предметом анализа и выводов Европейского Суда по правам человека.

Таким образом, разъяснения, содержащиеся в Постановлении № 21, по своей сути имеют универсальный характер по отношению к основаниям для пересмотра судебных постановлений по новым обстоятельствам. В частности, к основаниям, предусмотренным п. 5 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ, поскольку определение (изменение) практики применения правовой нормы, содержащейся в

законодательстве Российской Федерации, возможно в постановлениях Европейского суда по правам человека.

Исходя из этого, при рассмотрении заявления о пересмотре судебных постановлений необходимо учитывать не только Постановление № 21 в качестве нового обстоятельства, но и постановление Европейского Суда по правам человека, определяющее (изменяющее) практику применения соответствующей правовой нормы.

Однако Постановление № 21 в принятой редакции не воспринято судами в качестве основания для пересмотра решений в порядке статьи 392 ГПК РФ, т.к. не содержит определения (изменения) практики применения правовой нормы по делам, аналогичным «делу Гладышевой».

В настоящее время всем гражданам, имеющим статус добросовестных приобретателей, чьи истории приведены выше, отказано в удовлетворении заявления о пересмотре по новым обстоятельствам, со ссылкой на то, что в Постановлении № 21 прямо не указаны случаи по рассматриваемой категории дел, в отличие от других случаев, оговоренных в данном Постановлении.

Стоит отметить, что ряд граждан, по делам аналогичным делу Гладышевой, не имея процессуальной возможности к пересмотру состоявшихся решений, либо выселены после того, как в Российской Федерации «приняты» меры общего характера, либо имеют незначительную отсрочку выселения, опять же при наличии их добросовестности.

В некоторых случаях гражданам отказано в отсрочке выселения со ссылкой на то обстоятельство, что решения об их выселении вступило в силу несколько лет назад, например, в октябре 2012 года, что само по себе давало возможность в добровольном порядке в течение более полугода к моменту рассмотрения судом заявления об отсрочке выселения исполнить решение суда. При этом суд полагает, что предоставление рассрочки исполнения решения суда на год нарушит права ДЖПиЖФ на исполнение решения в разумные сроки.

Осенью текущего года планировалось проведение рабочей встречи с участием заинтересованных госорганов города Москвы и Московского городского суда. В связи с наличием важных вопросов по указанной проблеме к судебной системе и отсутствием согласия Московского городского суда на участие в указанной встрече, Уполномоченным повторно в Верховный Суд Российской Федерации направлено обращение о необходимости проведения обобщения судебной практики по делам об истребовании имущества от добросовестного приобретателя в порядке статьи 302 ГК РФ в целях исполнения постановления Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против России», заключающихся в изменении судебной практики по аналогичным делам, связанным с применением названной статьи.

Учитывая изложенное, необходимость принятия соответствующих мер для разрешения сложившейся ситуации не отпала и разработка практических рекомендаций и разъяснений по применению судами положений ст. 302 ГК РФ в

части установления факта наличия либо отсутствия воли собственника на отчуждение имущества, до настоящего времени является актуальной. Сегодня априори любая сделка с жильем на вторичном рынке представляет собой рискованное мероприятие, т.к. возникшее в результате возмездного приобретения право собственности на жилье может быть прекращено независимо от срока владения, т.к. первоначальная сделка была проведена государственными органами без должной проверки и может оказаться недействительной со всеми вытекающими из этого последствиями.

По имеющейся информации, обращение Уполномоченного принято к рассмотрению и Верховным Судом Российской Федерации в настоящее время изучается практика применения ст. 302 ГК РФ на территории Российской Федерации.

По сообщению региональных омбудсменов о практике разрешения подобных ситуаций, в большинстве регионов, где данная проблема имеет место, судами учитывается позиция Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против Российской Федерации», а также разъяснения и правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации и, в результате, решения выносятся в пользу добросовестных приобретателей.

Кроме того, Уполномоченным были направлены обращения в Комитет Совета Федерации по конституционному законодательству, правовым и судебным вопросам, развитию гражданского общества, а также Комитет Государственной Думы по конституционному законодательству и государственному строительству, из ответа которых следует, что инициатива о необходимости урегулирования рассматриваемой проблемы на уровне высших судов поддерживается. При этом Комитетом Государственной Думы по конституционному законодательству и государственному строительству в Верховный суд Российской Федерации в поддержку направлено соответствующее обращение.

Основываясь на Конституции Российской Федерации и придерживаясь позиции Европейского Суда по правам человека, Уполномоченный считает справедливым всю ответственность за ненадлежащее исполнение государственными органами обязанностей по обеспечению необходимой проверки документов и чистоты сделки при приватизации жилого помещения с лицом, предоставившим подложные документы, возложить на государство. Тем более, что возмещение ущерба, понесенного городом Москвой, возможно путем применения другого способа защиты имущественного права, отвечающего интересам, как города Москвы, так и добросовестных приобретателей, путем предъявления требований о возмещении ущерба лицам, в результате действий которых имущество незаконно выбыло из собственности города Москвы.

Однако в настоящее время позиция Уполномоченного не поддерживается органами власти города Москвы. ДЖПиЖФ продолжает обращаться в суд с

исками об истребовании имущества от граждан – добросовестных приобретателей.

Нежелание госорганов взыскивать причиненный государству вред с виновных лиц (мошенников) ввиду «неэффективности такого способа восстановления права», т.к. получение денег с мошенников требует значительных усилий со стороны самой системы госорганов, в том числе правоохранительных, службы судебных приставов и т.д., обрекает людей, лишившихся жилья обращаться с исками к тем самым мошенникам, заведомо предопределяя неисполнимость судебного решения. Необходимость истребования жилья у добросовестного приобретателя представителя ДЖПиЖФ в суде мотивируют тем, что они действуют исключительно в интересах граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом встает резонный вопрос, почему ДЖПиЖФ, равно как и иные госорганы, своевременно не исполнили возложенные на них обязанности, не приняли всех необходимых мер для предотвращения хищения жилья?

Во всех случаях выбытия имущества из собственности города Москвы незаконным путем мошенники, пользовались тем, что сотрудники ДЖПиЖФ, ГУИС, ФМС, ЗАГС, органов полиции и т.д. своевременно и надлежащим образом не исполнили возложенных на них обязанностей по сохранности госимущества, во многих случаях за выбытием граждан в связи со смертью.

Уполномоченный неоднократно обращался в адрес Мэра Москвы и Правительства Москвы с предложениями о необходимости нахождения компромиссного решения при истребовании жилья у граждан в порядке виндикации, особо, когда речь идет о социально уязвимых категориях граждан.

Но позиция высших исполнительных органов власти города Москвы во всех случаях сводится к правомерности деятельности, направленной на восстановление нарушенных имущественных прав и возврата государственного имущества, незаконно выбывшего из собственности города Москвы.

В последнем ответе Правительства Москвы от 20 декабря 2013 года за №4-19-12646/3-1 приведена ссылка на положения п. 92 постановления Европейского Суда по делу Гладышевой, которые расцениваются как дополнительное свидетельство о надлежащей работе ДЖПиЖФ, а именно:

«Европейским Судом отмечена правомерность действий Департамента, как представителя законного собственника, по истребованию жилого помещения и выселению Гладышевой С.М. из спорного жилого помещения. В пункте 92 постановления Европейского Суда по правам человека от 06.12.2011 по делу «Гладышева против России» Европейский Суд указал: «...законность выселения не оспаривается. Согласно национальному законодательству оно является автоматическим следствием прекращения права собственности. Таким образом, Европейский Суд находит его законным. Обращаясь к вопросу о законной цели, Европейский Суд признает, что выселение заявительницы направлено на защиту прав получателей социальных благ, которым должна

быть выделена эта квартира, как это утверждают власти Российской Федерации».

Следует отметить, что в силу требований законодательства Российской Федерации решения Европейского суда не могут быть применены органами государственной власти при разрешении аналогичных дел в качестве прецедента. Поэтому город Москва не может руководствоваться выводами Европейского суда при административном рассмотрении вопросов других заявителей».

Полагаю необходимым отметить, что данная позиция не выдерживает никакой критики, учитывая, что ссылка дана на отдельные фразы, вырванные из контекста вышеуказанного постановления, полный текст которого приведен в приложении № 3.

12 декабря 2013 года, в день 20-летия Конституции Российской Федерации, состоялась встреча депутатов Московской городской Думы с гражданами и представителями органов власти города Москвы, с участием Уполномоченного, по проблеме отчуждения собственности (жилья) у добросовестных приобретателей и предотвращения мошеннических действий в жилищной сфере. На данной встрече были высказаны различные точки зрения, приведены конкретные жизненные примеры. В том числе в противовес позиции представителя ДЖПиЖФ была представлена позиция специалистов в области международного права, с которой нельзя не согласиться.

Самородкина М.В. – адвокат, адвокатская контора № 5 Московской городской коллегии адвокатов, член Центра содействия международной защите:

«Исходя из резолютивной части постановления Европейского суда следует, что как относительно истребования квартиры, так и относительно выселения было признано, что эти действия совершены государственными органами Российской Федерации с нарушением норм международного права, а потому в отношении Гладышевой были признаны нарушенными ст. 8 Конвенции (право на уважение частной и семейной жизни) и статья 1 Протокола № 1 к Конвенции (защита собственности), что вытекает из п. 105 Постановления:

«Суд ссылается на сделанный им выше вывод, что власти нарушили право заявителя на уважение права на пользование имуществом, гарантированное статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции, лишив ее права собственности на квартиру (см. выше пункт 83). Суд также ссылается на свой вывод, что выселение заявителя из квартиры после лишения ее права собственности нарушило ее право на уважение жилища, закрепленное статьей 8 Конвенции (см. выше пункт 97). Делая этот вывод, Суд подчеркнул первоочередную важность права на жилище в иерархии прав Конвенции (см. выше пункт 93), и учел привязанность заявителя к данной квартире (см. выше пункт 95). Суд считает, что между установленными нарушениями и причиненным заявителю ущербом существует четкая связь».

Делая свои выводы, Правительство Москвы и ДЖПиЖФ не учитывают, что анализируя допущенные государством нарушения Конвенции, Европейский Суд последовательно отвечает на несколько вопросов, а именно:

- применимость соответствующей статьи Конвенции к обстоятельствам дела;
- наличие соответствующего права;
- наличие или отсутствие вмешательства государства в право заявителя;
- способ вмешательства государства в право заявителя;
- соответствие вмешательства закону;
- качество самого закона (в случае постановки вопроса об этом);

наличие законной цели для вмешательства в право заявителя;
 необходимость вмешательства в демократическом обществе;
 пропорциональность вмешательства преследуемой законной цели;
 соразмерность вмешательства.

Вывод о нарушении Конвенции делается Европейским Судом на основании полного и всестороннего анализа обстоятельств дела, а ответы на вышеуказанные вопросы позволяет выявить не только сам факт нарушения Конвенции, но и причины, которые этому способствовали.

В деле Гладышевой в п. 92 Европейский Суд говорит не о том, что у Гладышевой правомерно отобрали квартиру и выселили из нее, а о том, что сама процедура виндикации, по форме, но не по сути, соответствовала закону, поскольку Гладышева была выселена не произвольно, а на основании судебного решения. Сказанное не означает правомерности ситуации по сути, что, собственно, следует далее из постановления Европейского Суд.

Так в п. 94 Постановления указано:

«Суд отмечает, что решение о выселении заявителя было вынесено внутригосударственными судами автоматически после того, как они лишили ее права собственности. Они не провели дополнительного анализа пропорциональности меры, которую было необходимо применить в отношении заявителя, а именно ее выселение из квартиры, которую они объявили принадлежащей государству. Однако гарантии Конвенции требуют, чтобы любое вмешательство в право заявителя на уважение его жилища не только происходило на основании закона, но и было пропорционально, согласно пункту 2 статьи 8, преследуемой законной цели с учетом конкретных обстоятельств дела. Кроме того, никакое законоположение внутреннего законодательства не должно толковаться и применяться таким образом, который несовместим с обязательствами государства-ответчика по Конвенции (см. упоминавшееся выше постановление по делу Станкова (Stanková), § 24, 9 октября 2007 года).

95. Суд также придает значение тому факту, что жилище заявителя было получено обратно государством, а не другим частным лицом, которое также могло быть заинтересовано в этой конкретной квартире (см. упоминавшееся выше постановление по делу Орлича (Orlić), § 69). Предполагаемые льготники в списке очередников не были описаны достаточно определенно, чтобы требовалось соблюдение баланса между их личными обстоятельствами и обстоятельствами заявителя. В любом случае, ни один человек в списке очередников не был так же привязан к данной квартире, как заявитель, и вряд ли был заинтересован в этом конкретном жилище больше, чем в аналогичном».

Таким образом, Европейский Суд установил отсутствие такого необходимого критерия как пропорциональность вмешательства преследуемой законной цели, о котором было сказано выше, в связи с чем была признана нарушенной ст. 8 Конвенции.

Далее необходимо заметить, что Европейский суд поднимает такую проблему как толкование понятия «воли» в смысле, придаваемом ему ст. 302 ГК РФ и правоприменительной практикой. Европейский Суд указывает, что не рассматривался вопрос о воле жилищного департамента г. Москвы касательно передачи права собственности на спорную квартиру. Как только суды устанавливали факт мошенничества в ходе приватизации, вследствие которого сделка становилась недействительной, они автоматически приходили к выводу о том, что квартира выбыла из владения города Москва помимо его воли. Таким образом, по мнению Европейского Суда, вопрос о наличии или отсутствии воли был подменен вопросом о юридической силе договора.

В связи с этим Европейский Суд констатировал, что в национальном праве либо имеется недочет в применении внутреннего законодательства, либо имеется пробел в законе в связи с его недостаточной определенностью.

Европейский Суд не стал разрешать вопроса о том, что именно привело к нарушению Конвенции — недочет в правоприменении или пробел в законе, однако отсутствие ответа на этот вопрос не помешало сделать иные выводы. Европейский Суд безусловно констатировал, что:

заявитель должен иметь возможность эффективно оспорить в суде меры вмешательства в право собственности;

высшие судебные инстанции должны проявлять последовательность в контроле за соблюдением нижестоящими судами своих руководящих разъяснений;

российские власти должны представлять убедительные объяснения, почему подделка документов мошенниками не была выявлена, когда соответствующие органы рассматривали документы;

ничто не мешает властям, отвечающим за документы, касающиеся регистрации, социального найма и приватизации, проверить их подлинность, прежде чем удовлетворять просьбу о передаче квартиры в собственность;

именно государство обладает исключительной компетенцией по определению условий и процедур,

в порядке которых оно отчуждает свои активы лицам, которые, как оно считает, имеют на это право, а также обладает исключительной компетенцией по осуществлению надзора за соблюдением этих условий;

сделки по купле-продаже квартиры подлежат легализации со стороны государства, а именно: Главного управления Федеральной регистрационной службы по г. Москве, т. е. имеется процедура, направленная на обеспечение дополнительной безопасности обладателя права собственности.

В связи с изложенным Европейский суд сделал вывод о том, что ошибки или недостатки в работе органов государственной власти должны работать в пользу пострадавших от них лиц, особенно в случае отсутствия других конфликтующих частных интересов. **Другими словами, риск совершения ошибки органом государственной власти должно нести государство, и эти ошибки не должны исправляться за счет заинтересованного лица».**

Проблема истребования жилья и выселения граждан широко обсуждается общественностью, выходят телевизионные сюжеты, идет обсуждение на радио, проводятся круглые столы, прессконференции, при этом, результаты общественного мнения совпадают с мнением правозащитников и сводятся к тому, что ни в чем не повинные граждане не должны нести бремя ответственности и претерпевать лишения за ошибки государственных органов и властных структур, за ошибки и преступную халатность их сотрудников (приложение № 5).

Однако содержание вышеуказанного письма Правительства Москвы свидетельствует о нежелании государственных органов принимать меры общего характера для исправления ситуации в целом. Между тем, как уже отмечалось выше, принятие таких мер является обоснованно необходимым.

В январе 2014 года Европейским Судом по правам человека коммуницировано десять жалоб граждан по делам, аналогичным делу Гладышевой С., девять из которых являются жителями города Москвы, кроме того имеется несколько жалоб москвичей, коммуницированных ранее. Данные обстоятельства позволяют предполагать, что указанные жалобы будут признаны приемлемыми, по меньшей мере, в части и имеют место соответствующие нарушения со всеми вытекающими последствиями.

В настоящее время есть основания полагать, что количество жалоб российских граждан в Европейский Суд по правам человека будет расти, учитывая данные, предоставленные ДЖПиЖФ по количеству заявленных и удовлетворенных исков по основаниям ст.ст. 167, 301-302 ГК РФ.

Так в 2012 году на основании указанных статей в суд было заявлено 27 исков, 25 из которых удовлетворены, по 2 искам в удовлетворении отказано. В 2013 году заявлено 92 иска, 44 иска удовлетворены, по 7 искам отказано.

По сообщению ДЖПиЖФ в отношении некоторых граждан, чьи истории приведены выше, рассматривается вопрос о заключении договоров социального найма на занимаемые жилые помещения. Вместе с тем указано, что окончательное решение пока не принято.

Однако одной семье из упомянутых, а именно семье Вагановых в письменном виде сообщено о невозможности заключения договора соцнайма по

причине того, что ими не заявлялись требования о признании добросовестными приобретателями. Возникает вопрос: неужели недостаточно в данном случае того, что жилье изъято судом именно на основании ст. 302 ГК РФ? Ведь данная статья применяется исключительно в случае добросовестности приобретателя, иными словами, суд в добросовестности Вагановых не сомневался.

Напомню, что в отношении семьи Вагановых, несмотря на добросовестное, открытое и непрерывное владение Вагановыми квартирой в течение 18 лет (с 1994 года), в сентябре 2013 года Таганским районным судом удовлетворен иск ДЖПиЖФ об истребовании жилого помещения и выселении Вагановых, в порядке статей 301 - 302 ГК РФ, с применением ст. 304 ГК, при наличии воли жилищных органов на отчуждение имущества при приватизации, наличии у ДЖПиЖФ информации о возбуждении уголовного дела в отношении мошенников в 1997 году и осуждении последних в 2001 году.

Несмотря на жест доброй воли ДЖПиЖФ, оформление изъятого у граждан жилья по соцнайму является неуклюжей попыткой разрешить сложившуюся ситуацию, результат которой будет носить дискриминационный в отношении жителей характер.

Как следует из Устава города Москвы, Закона города Москвы от 20 декабря 2006 года № 65 «О Правительстве Москвы» на Правительство Москвы возложены полномочия по осуществлению защиты конституционных прав и свобод человека и гражданина, а также обеспечению исполнения на территории города Москвы Конституции Российской Федерации, общепризнанных принципов и норм международного права, законодательства Российской Федерации и города Москвы, в том числе в жилищной сфере. Согласно ст. 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 49 «Об основах управления собственностью города Москвы» управление собственностью города Москвы должно быть направлено на создание благоприятных условий для жизнедеятельности населения города Москвы, развитие экономики города Москвы и предпринимательства, повышение эффективности использования собственности города Москвы. Кроме того, при использовании предоставленных законодательством Российской Федерации прав, применяя законы, все органы и должностные лица, в соответствии со ст. 18 Конституции Российской Федерации, должны в первую очередь руководствоваться интересами обеспечения и защиты прав и свобод человека и гражданина.

В целях защиты прав жителей города Москвы, являющихся добросовестными приобретателями, настоятельно прошу Московскую городскую Думу принять во внимание настоящий специальный доклад и в соответствии с полномочиями Московской городской Думы, в целях защиты прав неограниченного круга граждан, направить соответствующие обращения в адрес Мэра Москвы и Правительства Москвы о необходимости принятия комплекса мер, которые позволили бы ликвидировать имеющуюся проблему,

восстановить справедливость, а также не допускать подобных нарушений впредь.

В частности:

о необходимости и целесообразности предъявления требований о возмещении ущерба городу Москве не к добросовестному приобретателю, а виновному лицу, незаконным образом завладевшим имуществом и не имевшим права его отчуждать, т.е. за счет правонарушителей;

о необходимости внесения соответствующих изменений в Регламент подготовки, согласования и выдачи договоров передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, утвержденный постановлением Правительства Москвы 22 августа 2006 года № 606-ПП, Положение о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и должностные инструкции сотрудников, осуществляющих приватизацию, в части регламентации проведения проверки документов, представляемых гражданами на приватизацию, что обусловлено необходимостью исключения оформления приватизации по подложным документам;

в случае поступления в ДЖПиЖФ информации из правоохранительных органов о выбытии жилых помещений из собственности города Москвы при приватизации в результате хищения, соответствующие материалы направлять в Правительство Москвы для принятия взвешенного решения о необходимости обращения в суд от имени Правительства Москвы, с направлением в ДЖПиЖФ соответствующего поручения;

о проведении служебных расследований по всем случаям приватизации (в том числе приведенным в настоящем докладе), признанной впоследствии недействительной, а при установлении нарушений со стороны сотрудников ДЖПиЖФ направлять в установленном порядке данные в следственные органы.

Мэра Москвы и Правительство Москвы настоятельно прошу взять рассмотрение обозначенной проблемы на личный контроль и принять должные меры общего характера, направленные на исполнение постановления Европейского Суда по делу «Гладышева против Российской Федерации», в том числе создать городскую комиссию по расследованию ситуации, сложившейся в микрорайоне Щербинка, в целях нахождения компромиссного решения по каждому конкретному случаю, учитывая общее количество пострадавших пенсионеров, инвалидов, семей с детьми, подлежащих выселению. Также прошу приостановить инициирование выселения граждан по состоявшимся судебным решениям, чья добросовестность приобретения жилья не ставится под сомнение, учитывая, что вопрос обоснованности сложившейся судебной практики находится на рассмотрении Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая, что обозначенная проблема по большей части возникла ввиду сложившейся судебной практики, прошу Верховный Суд Российской Федерации, а также Московский городской суд принять настоящий спецдоклад к сведению и учету в работе. При рассмотрении судами общей юрисдикции дел

указанной категории прошу в приоритетном порядке применять положения Конституции Российской Федерации, постановление Европейского суда по правам человека по делу «Гладышева против Российской Федерации» от 6 декабря 2011 года, а также соответствующие постановления Верховного и Конституционного судов Российской Федерации, касающиеся пределов применения статьи 302 ГК РФ, а также прошу провести обобщение судебной практики по делам, связанным с применением ст. 302 ГК РФ и сроков исковой давности применительно к данной статье, а также разработать соответствующие рекомендации для судов общей юрисдикции в целях выработки единой концепции деятельности судов в аналогичных ситуациях при сходных обстоятельствах и предупреждения возможных судебных ошибок.

Прошу Прокуратуру города Москвы, а также нижестоящих прокуроров, при участии в судах по обозначенной категории дел, а все такие дела связаны с выселением без предоставления иного жилого помещения, устранить пассивную позицию прокуратуры, более полно и детально изучать обстоятельства дела и при предоставлении в суды прокурорских заключений в первую очередь руководствоваться Конституцией Российской Федерации, международными и иными актами по правам человека, в соответствии с которыми человек является высшей ценностью. Прошу поддержать рассматриваемые в настоящее время в вышестоящих судах жалобы граждан по делам, аналогичным делу С.Гладышевой, в частности по делам граждан: Логиновых, Вариных, Вагановых, Яновской и др.

Таким образом, призываю все органы власти и управления города Москвы как субъекта Российской Федерации, а также судебную и правоохранительную системы обеспечить выполнение обязательств Российской Федерации, вытекающих из участия в Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

**Уполномоченный по правам человека
в городе Москве**

А.И.Музыкантский

ПРИЛОЖЕНИЕ

Рекомендации по приобретению жилья

Приобретая жилье, многие граждане, по сути, идут на риск – риск остаться без квартиры и без потраченных на нее средств. Исключить такие случаи пока невозможно, поэтому даже при самой максимальной бдительности покупателя остается шанс стать обманутым «владельцем новой квартиры». Тем не менее, если нельзя исключить, то возможно минимизировать соответствующие риски посредством доведения до потребителей информации о способах проверки приобретаемого жилья в целях лучшего обеспечения имущественной безопасности.

В настоящее время доступность различных информационных источников позволяет достаточно подробно узнать о вариантах проверки юридической чистоты жилого помещения. Конечно, проверить «чистоту» жилья порой очень сложно, и это занимает много времени, сил и средств. Тем не менее, внимательно ознакомиться с личностью продавца и узнать судьбу предполагаемой покупки очень важно! В этой связи ниже мы приведем советы, которым необходимо следовать, чтобы уменьшить риск покупки «нечестного» жилья.

I. Личность продавца, или что нужно знать о продавце жилья, чтобы не попасть в «сети» мошенника.

Недееспособность, ограниченная дееспособность, неспособность в момент совершения сделки осознавать свои действия – эти состояния человека, в случае признания таковыми судом, могут повлечь впоследствии признание сделки купли-продажи квартиры (либо иной сделки) недействительной (неправомерной). Основанием для установления в судебном порядке таких состояний признания могут стать: пожилой возраст, нахождение на учете в психоневрологическом диспансере, алкогольная или наркотическая зависимость.

Получение справки из психоневрологического и наркологического диспансера относительно дееспособности продавца может частично прояснить

его личность. При этом справка может быть получена лично гражданином (продавцом) без какой-либо доверенности.

Изучая личность продавца можно ознакомиться не только с основным документом, удостоверяющим его личность (паспорт гражданина РФ), но и с иными, имеющимися у продавца документами: свидетельство о рождении, заграничный паспорт, удостоверение личности военнослужащего, военный билет, паспорт гражданина другого государства, виза, вид на жительство – все эти документы могут служить документами, удостоверяющие личность.

На что обращать внимание при ознакомлении с документами, удостоверяющими личность!

- 1) срок давности документа (он не должен быть просрочен);
- 2) все печати должны быть хорошо видны (не смазаны);
- 3) нумерация страниц в документе не должна быть нарушена (по порядку);
- 4) нет ли каких-либо записей или исправлений в документах, непредусмотренных законом (например, в паспорте допускаются отметки о браке, регистрации, сведения о детях, отметки о воинской обязанности, информация о ранее выданных паспортах, группе крови и резус-факторе);
- 5) необходимо сверить даты заключения брака и возникновения права собственности на квартиру, т.к. имущество, приобретенное в период брака, является совместной собственностью супругов, а значит, потребуется согласие супруга(и) на совершение сделки. Исключением может стать наличие брачного контракта, в котором указано, что супруг не может претендовать на данную недвижимость, а также, при условии, если квартира получена в период приватизации, а второй супруг не был на тот момент зарегистрирован в квартире. В этих случаях согласие супруга(и) не требуется.

II. Право продавца: является ли собственник или действующее на основании доверенности иной гражданин лицом, имеющим право продать жилье.

Важно проверить, действительно ли данный продавец является собственником предлагаемой недвижимости или имеет соответствующие полномочия на основании действующей нотариальной доверенности от собственника. Если имеет место доверенность, то она должна предъявляться только в подлинном виде. Следует проверить ее действительность и полномочия нотариуса, заверявшего ее (с данной информацией можно ознакомиться в Нотариальной палате и в Государственной регистрационной службе).

Доверитель может отозвать доверенность в любой момент времени (смерть доверителя также является причиной для отзыва доверенности) и тогда сделка будет совершена по недействительному документу. Чтобы избежать

этого, необходимо запросить у выдавшего доверенность нотариуса информацию о действительности документа.

Стоит отметить, что свидетельство о государственной регистрации права собственности является документом, подтверждающим право собственности. Данное свидетельство выдается на основании договора дарения, купли-продажи, мены, приватизации, а также на основании свидетельства о праве на наследство и т.п. Поскольку подделать печать или штамп не составляет для злоумышленников особого труда необходимо тщательно проверять подлинность документов.

На какие вопросы стоит обратить особое внимание при изучении подлинности документов, а также права собственника на продажу жилого помещения!

1) в случае получения квартиры по наследству иногда происходят ситуации, когда неожиданно объявляется наследник, который не знал ранее об открытии наследства. При этом среди наследников могут быть лица, которые должны получить свою долю в любом случае, независимо от того, завещана ли квартира кому-то другому;

2) факт получения квартиры по договору дарения следует изучить особо внимательно на предмет причины такого дорогого подарка. Возможны варианты того, что договор дарения, заключенный не между близкими родственниками является недействительным и притворным (в случае, если вместо непосредственного дарения недвижимости была заключена сделка на продажу квартиры);

3) приобретение квартиры на основе договора ренты с пожизненным проживанием бывшего владельца. В данном случае, свидетельство о смерти бывшего владельца является обязательным документом, так как собственник может продать квартиру и при его жизни, но в этом случае, за бывшим владельцем сохраняется право пользования квартирой;

4) переход квартиры в собственность в результате приватизации, при этом, если прописанный в данной квартире несовершеннолетний не участвовал в приватизации квартиры или его выписали в течение года до приватизации жилья, то могут возникнуть претензии по факту ущемления прав ребенка;

5) среди собственников продаваемой квартиры имеются несовершеннолетние дети. В этом случае необходимым является получить у органов опеки и попечительства разрешение на сделку купли-продажи. Это разрешение выдадут, если права и имущественные интересы несовершеннолетних в результате сделки не будут ущемлены;

6) приобретение квартиры по возмездному договору влечет за собой факт получения денег за квартиру непосредственно самим продавцом. Если это не отражено в документе, то необходимо дополнительно подтвердить исполнение покупателем обязательств по договору. Это можно сделать следующим образом:

написать расписку о получении денег или акт приема-передачи квартиры с соответствующей формулировкой.

III. Не ждали, не гадали, или как проверить существование лиц, имеющих права на предлагаемое жилье, действия которых после приобретения квартиры могут создать проблемы для покупателя.

Для покупателя неотъемлемой частью проверки «чистоты» квартиры должно быть выяснение всей истории сделок, совершенных с жилым помещением. С такой историей можно ознакомиться с помощью выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Получить выписку может любое физическое или юридическое лицо, обратившись в территориальный орган Росреестра. Интересным фактом является то, что собственник может также узнать информацию о том, кто делал запросы по данному объекту недвижимости, так как все запросы сохраняются.

В выписке из ЕГРП есть одна особенность, в ней могут отсутствовать сведения об установленном ранее информационном учете в отношении недвижимого имущества и субъектов прав на них.

Информационный учет осуществляется Управлением Росреестра по Москве в отношении поступающей информации об объекте недвижимого имущества или их правообладателей, носящей ограничивающий, запретительный либо предупреждающий характер. Такая информация сама по себе не является основанием для внесения в ЕГРП сведений об ограничении (обременении) прав, о правопритязаниях и т.д. В связи с этим для потенциального покупателя квартиры может пройти бесследно факт поступления в территориальный орган Росреестра какой-либо информации, подлежащей информационному учету.

Безусловно, сам по себе информационный учет не может стать основанием для отказа в государственной регистрации, однако если потенциальному покупателю жилья возможно было бы узнать о наличии установленного ранее информационного учета, такие сведения могли быть основанием для беспокойства бдительного покупателя, и являться для него еще одним «щитом».

В данном случае необходимо иметь в виду, что законодательством не предусмотрено открытого предоставления физическим и юридическим лицам сведений, состоящих или состоявших ранее на информационном учете, но это не исключает возможности заинтересованного лица обратиться с соответствующим заявлением в территориальный орган Росреестра.

Информация о проживании в продаваемом жилье лиц указывается в выписке из домовой книги. Чтобы ее получить, необходимо обратиться в паспортный стол. Также из данной выписки можно узнать об отсутствии или наличии ареста на квартиру. Важным является то, что в большинстве случаев для получения сведений о квартире требуется присутствие самого продавца.

Отмечая особенности проверки жилых помещений, ранее принадлежащих городу Москве и переданных гражданам в собственность, отметим также, что потенциальный покупатель вправе обратиться в ДЖПиЖФ с просьбой проверить законность первичного выбытия жилого помещения из собственности города. В случае если в процедуре приватизации в интересах гражданина, в собственность которого было передано жилье, участвовал другой гражданин по доверенности, не лишним будет обратить внимание ДЖПиЖФ на данное обстоятельство. При этом поставить перед ДЖПиЖФ вопрос о проверке наличия либо отсутствия на момент приватизации в органах, производящих государственную регистрацию актов гражданского состояния, записи о смерти лица, в пользу которого произошла приватизация.

Причины для беспокойства!

1) в течение очень короткого промежутка времени квартира поменяла несколько хозяев. В таком случае следует проанализировать причины столь частых перепродаж;

2) в истории квартиры есть лица, которые были сняты с регистрационного учета в одном месте, но не были зарегистрированы в другом;

3) квартира продавалась ранее по доверенности (проверить подлинность этого документа самостоятельно очень трудно, существует большая вероятность мошенничества);

4) временная выписка из квартиры позволяет жильцу сохранить право на приватизацию и/или проживание и он может его истребовать.

Если возникают сомнения в праве продавца на отчуждение имущества, то эти сомнения необходимо исключить путем самостоятельных дополнительных проверок, на сколько это возможно для покупателя. Однако если невозможно исключить сомнения в добросовестности продавца лучше отказаться от сомнительной покупки, поскольку в случае возникновения спора, связанного с приобретенным жилым помещением, собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Таким образом, на сегодняшний день потенциальному покупателю жилья в первую очередь необходимо уделить особое внимание тщательной проверке приобретаемого жилья, в том числе путем изложенных выше способов, что опять же не гарантирует абсолютную защиту покупателя от возможных убытков. В связи с этим гражданин вправе воспользоваться иными средствами, позволяющими компенсировать убытки. Например, страхование риска утраты права собственности, при котором страховая компания самостоятельно проводит проверку правового положения недвижимого имущества, что также является дополнительной защитой.

